



RESUMEN EJECUTIVO
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ARICA
ANTEPROYECTO FINAL

Abril de 2017



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ARICA

RESUMEN EJECUTIVO

INDICE:

1.	INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN	2
1.1	Aspectos generales	2
1.2	Objetivos y fundamentos del Plan.....	3
1.2.1	Objetivos generales del instrumento	3
1.2.2	Objetivos específicos	3
2.	PROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL.....	4
2.1	Lineamientos de Planificación.	4
2.2	La ampliación y definición de Límite Urbano	7
2.3	La zonificación de usos de suelo y condiciones urbanísticas por zona	12
2.3.1	Propuesta de Zonificación área urbana ciudad de Arica.	12
2.3.2	Propuesta de Zonificación áreas urbanas de San Miguel de Azapa y Poconchile	40
2.3.2.1	Área Urbana de San Miguel de Azapa	40
2.3.2.2	Área Urbana de Poconchile.....	43
2.4	Vialidad estructurante	47
2.4.1	Propuesta vialidad estructurante área urbana ciudad de Arica.	47
2.4.2	Propuesta vialidad estructurante áreas urbanas de San Miguel de Azapa y Poconchile	50



1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN

1.1 Aspectos generales

El presente Resumen Ejecutivo expone los antecedentes que fundamentan la formulación de la “Modificación del Plan Regulador Comunal de Arica”, cuyo objetivo concreto corresponde al de planificar y/o actualizar el instrumento de planificación vigente desde el año 2009 que no responde a las actuales demandas que recaen tanto sobre la ciudad de Arica como de los asentamientos de San Miguel de Azapa y Poconchile.

De acuerdo a lo establecido en la normativa urbana vigente, el proceso de planificación urbana orientará o regulará, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través de los Instrumentos de Planificación Territorial. Cada uno de dichos instrumentos tendrá un ámbito de acción propio, tanto en relación a la superficie de territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen.

Particularmente, el ámbito de acción de un plan regulador comunal está dado por lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, entendiendo por planificación urbana comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

En este sentido, y en línea con lo establecido en la planificación urbana regional, la modificación del plan regulador comunal de Arica involucra dentro del territorio de planificación al actual territorio urbano de Arica y San Miguel de Azapa, y las zonas de expansión urbana propuestas por esta modificación tanto para los asentamientos anteriormente señalados, como para la localidad de Poconchile.

De esta manera y sobre estos territorios, es que este instrumento, constituido por un conjunto de normas que se refieren al uso del suelo o zonificación, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y otros aspectos urbanísticos; establece dichas normas a objeto de promover el desarrollo armónico de los mismos en concordancia con las metas establecidas en la planificación urbana regional (o intercomunal, situación esta última que no ocurre para la comuna estudiada).

La obtención del proyecto de plan regulador comunal supuso un proceso progresivo de desarrollo; esto implicó previo a la construcción de su versión definitiva, el necesario desarrollo, análisis y discusión técnica consecutiva hasta llegar al proyecto de plan, cuya lectura y análisis deben entenderse como un proceso creciente, escalonado, y cronológicamente continuo:

- Diagnóstico (antecedentes para la formulación del plan)
- Construcción de la Propuesta de plan (imagen objetivo – alternativas)
- Proyecto de plan regulador comunal

El proceso de formulación del Proyecto de Plan Regulador Comunal, fue discutido y profundizado como parte del proceso de participación ciudadana, incorporando las opiniones de los distintos Servicios Públicos Regionales que forman parte del territorio por lo que en el transcurso de la formulación del mismo, se observan modificaciones que surgen como uno de los insumos en el proceso antes descrito y tan sólo en el proyecto se relevan las decisiones finales abordadas y consideradas a efectos de dar forma a la Ordenanza del Plan.

Los componentes del Plan Regulador Comunal, cuyos contenidos deben referirse al diagnóstico de la totalidad del territorio comunal o del área afecta a planificación como es el caso, son los siguientes:

- A. Los centros urbanos de la comuna, indicando su tamaño poblacional y sus tendencias estimadas de crecimiento.
- B. Las vías estructurantes, en especial las vías colectoras y de servicio, indicando su relación con los caminos nacionales, las vías expresas y troncales, definidas en la planificación urbana regional e intercomunal, respectivamente.
- C. Las principales actividades urbanas de la comuna, con una apreciación de sus potencialidades



- D. El fundamento de las proposiciones del Plan, sus objetivos, metas y antecedentes que lo justifican, en base a los siguientes estudios especiales:
 - Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental, con sus respectivas áreas de restricción y condiciones para ser utilizadas de acuerdo a las disposiciones contempladas en los artículos 2.1.17. y 2.1.18 de la OGUC.
 - Estudio de Equipamiento.
 - Estudio de Capacidad Vial.
- E. Los inmuebles declarados Monumento Nacional y las Zonas Típicas.
- F. Los inmuebles o zonas de conservación histórica, incluyendo la fundamentación de cada caso.

1.2 Objetivos y fundamentos del Plan

1.2.1 Objetivos generales del instrumento

- Abordar la falta de mirada integral que permita incorporar las iniciativas de inversión en la ciudad, referidas a nuevos mega proyectos en un solo instrumento de gestión del territorio, así como de otros estudios tanto de carácter estratégico e indicativo como aquellos de orden o carácter territorial (modificaciones parciales al PRC de Arica, Plan Regional de Desarrollo Urbano, Estrategia Regional de Desarrollo, Estrategias de Borde Costero, etc.). El problema observado se traduce en la carencia de una imagen objetivo de la Ciudad.
- La necesaria definición de un plan integral de modificaciones del instrumentos de planificación que signifique una propuesta de regulación del territorio urbano acorde al crecimiento proyectado que presenta la ciudad y una visión planificada de crecimiento, en virtud de mejorar a mediano y largo plazo las condicionantes de integración socio comunitarias, urbanísticas y económicas que tiene la ciudad, sin perder de vista la incorporación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica durante el desarrollo del instrumento.
- Integración a la planificación urbana comunal de las localidades de San Miguel de Azapa y Poconchile. En la primera actualizando el Plan Seccional vigente, mientras que en la segunda incorporándola como un nueva área urbana.

1.2.2 Objetivos específicos

- Dar cumplimiento a la normativa urbana y ambiental vigente sobre Instrumentos de planificación territorial, sus contenidos y alcances
- Promover el desarrollo armónico de la ciudad conforme al contexto y su problemática, en concordancia con las metas regionales y comunales del desarrollo económico-social.
- Identificar él ó los roles predominantes de la comuna y del territorio en análisis en sus distintas escalas de aproximación.
- Redistribuir de manera equilibrada las actividades, productivas, inmobiliarias, etc., que se puedan desarrollar en los espacios habilitados, compatibilizando las distintas actividades en un todo armónico que agregue valor al conjunto.
- Promover normas para lograr adecuadas condiciones de habitabilidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de servicio, de equipamiento y de esparcimiento; hacer compatibles las distintas actividades en el territorio en estudio, y generar normas como mecanismos de gestión desde la perspectiva del instrumento de planificación.
- Preservar el entorno natural, tanto desde el punto de vista de su potencial productivo como desde todo aquello que representa un potencial de aprovechamiento turístico (patrimonial), asegurando mejores condiciones de habitabilidad y utilización de los espacios. Para esto se debe incorporar el paisaje natural y urbano como un elemento territorial relevante.
- Considerar el crecimiento proyectado de la ciudad para los próximos años, por lo que se requiere conformar subcentros de equipamientos, áreas que factibilicen la construcción de nuevas viviendas, generando una buena estructura vial, conectividad y densidad de ocupación.
- Establecer la jerarquía vial y estructurante en relación con la trama de la ciudad.
- Identificar actividades productivas más representativas existentes, y aquellas emergentes, como así también las obras de infraestructura de impacto comunal, considerando una visión intercomunal e interregional.



- Integrar la Dimensión Ambiental como tema central en el proceso de elaboración del Instrumento generando un diagnóstico ambiental que oriente las decisiones en materia de planificación urbana, y esté presente en el proceso de revitalización y reconversión del plan con la generación de la propuesta urbana.
- Incorporar la Participación Ciudadana desde el comienzo del estudio y como base fundamental de éste, generando instancias de presentación, discusión y tomas de acuerdo en los ámbitos político (Alcalde y Concejo Comunal), técnico (Equipo Técnico Municipal, SEREMI MINVU y representantes sectoriales) y social (representantes de la comunidad organizada, agentes productivos y otros actores relevantes).

2. PROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL

El presente capítulo expone los principales alcances y objetivos del Proyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Arica, presentando una descripción de su propuesta de planificación para la ciudad de Arica y para las localidades de San Miguel de Azapa y Poconchile, junto con los lineamientos y argumentos considerados para la definición de sus normas urbanísticas, propias de un instrumento de planificación territorial de nivel comunal de acuerdo a la legislación vigente.

2.1 Lineamientos de Planificación.

Los lineamientos de planificación del presente Plan Regulador Comunal (PRC) se estructuran sobre la base de siete objetivos planteados sobre la ciudad de Arica, que corresponden a los siguientes:

- (1) Planificar nuevos territorios a través de nuevas áreas de expansión urbana – Definición del área urbana de la ciudad de Arica
- (2) Descomprimir el centro fundacional creando nuevas centralidades.
- (3) Desarrollar el borde costero como un espacio público de equipamiento local y turístico y protegiendo elementos de valor natural.
- (4) Reconvertir áreas deterioradas al interior de la ciudad
- (5) Conformar corredores urbanos con servicios y equipamientos en torno a vías relevantes
- (6) Acoger el crecimiento para usos de suelo de carácter residencial en la ciudad
- (7) Mejorar la conectividad de la ciudad en sentido transversal y longitudinal.

Junto al planteamiento realizado para la ciudad de Arica, surge como parte de los alcances del presente Plan la ampliación del Limite Urbano y la definición de una estrategia de zonificación para la localidad de San Miguel de Azapa localizada en el valle homónimo, además de la incorporación como área urbana y definición de normas urbanísticas para la localidad de Poconchile en el valle del río Lluta.

Los lineamientos tienen una traducción territorial y un ámbito de aplicación normativa propios de un instrumento de planificación de nivel comunal, los que a grandes rasgos, se vinculan con los siguientes componentes que son comunes a los planes reguladores comunales:

- Definición del **límite urbano**.
- Propuesta de **zonificación y normas urbanísticas asociadas** dentro de las áreas urbanas, debidamente diferenciadas por tipos de zonas (zonas mixtas, preferentemente residenciales, de equipamientos, infraestructura, etc.)
- Propuesta de **vialidad estructurante**, relacionada con las calles o avenidas existentes que son claves para la conectividad del área urbana propuesta, con sus respectivos ensanches (de ser necesario), junto con la propuesta de nuevas vías.

La relación de los lineamientos de planificación y su vinculación territorial, junto con la forma de ser abordados por el PRC, son sintetizadas en la siguiente tabla:

Principales acciones de la Imagen Objetivo	Traducción a componentes territoriales claves	Acción Normativa
(1) Planificar nuevos territorios a través de nuevas áreas de	Ampliar el área urbana comunal para acoger territorios, para su planificación, como es el caso de:	– Redefinición de límite urbano de la ciudad, para acoger los territorio a ser planificados

“Modificación Plan Regulador Comunal de Arica”



Principales acciones de la Imagen Objetivo	Traducción a componentes territoriales claves	Acción Normativa
expansión urbana – Definición del área urbana de la ciudad de Arica	<ul style="list-style-type: none">– Nueva área de actividades logísticas (Sector Chacalluta)– Borde costero norte– Incorporación del sector oriente, respecto a la Av. Capitán Ávalos– Precisiones del límite urbano en el sector sur y oriente de la ciudad	<ul style="list-style-type: none">– Establecer una estructura de zonificación y normas urbanísticas relacionados en las nuevas áreas urbanas– Dotar de una propuesta de conectividad
(2) Descomprimir el centro fundacional creando nuevas centralidades.	<ul style="list-style-type: none">– Reconocimiento y protección del centro fundacional de la ciudad de Arica– Establecer un sistema de nuevas centralidades a lo largo de la ciudad	<ul style="list-style-type: none">– Reconocimiento de una zona específica para regular el centro de la ciudad– Establecer un sistema de zonas de subcentros, diferenciados de acuerdo a su carácter: cívico, centralidad local o provisión de equipamiento.– Establecer normas que permitan su consolidación y proveer e las áreas aledañas de un adecuado nivel de equipamiento
(3) Desarrollar el borde costero como un espacio público de equipamiento local y turístico y protegiendo elementos de valor natural.	<ul style="list-style-type: none">– Borde costero de la ciudad, debidamente sectorizado, reconociendo sus características específicas, en cuanto a su localización, accesibilidad y condiciones de riesgo por tsunami– Integración de áreas no planificadas en el sector norte, para su integración al sistema urbano comunal y su regulación (sector norte)	<ul style="list-style-type: none">– Definición de una propuesta de zonificación, estableciendo zonas claramente diferenciadas de acuerdo a su carácter respecto a usos de suelo e intensidad de utilización del suelo: usos turísticos, residenciales o de equipamiento, o bien, alturas de edificación e índices de constructibilidad.– Establecer zonas orientadas a restringir la utilización de elementos naturales, como las playas existentes o de protección oficial– Definir normas y criterios de zonificación concordantes con las condiciones de riesgos asociados a eventos de tsunami.
(4) Reconvertir áreas deterioradas al interior de la ciudad	<ul style="list-style-type: none">– Reconvertir los usos de actividades productivas presentes en el actual Sector Industrial, orientándolos hacia residenciales y de equipamiento, mediante la modificación de los usos de suelo permitidos en el sector	<ul style="list-style-type: none">– Establecer una nueva zona dentro del Plan, que permita definir usos de suelo residenciales y de equipamientos al interior del Sector Industrial, con el fin de favorecer su reconversión, junto con mejores condiciones normativas para su desarrollo, en cuanto a edificación.
(5) Conformar corredores urbanos con servicios y equipamientos en torno a vías relevantes	<ul style="list-style-type: none">– Establecer zonas a lo largo de los principales corredores de la ciudad, para el desarrollo de equipamientos y usos residenciales, con una mayor concentración de edificaciones– Estas actúan como complemento a las zonas destinadas a las nuevas centralidades para la ciudad	<ul style="list-style-type: none">– Definición de zonas de usos mixtos a lo largo de los principales corredores (Ruta 5, Santa María, Alejandro Azola, Diego Portales, Tucapel), con normas que enfatizan la localización de usos de equipamientos y residencial
(6) Acoger el crecimiento para usos de suelo de carácter residencial en la ciudad	<ul style="list-style-type: none">– Proveer de nuevo suelo urbano para la localización de usos residenciales– Reconocer las áreas con usos preferentemente residenciales dentro de la ciudad (tanto consolidadas como en proceso de habilitación)	<ul style="list-style-type: none">– Redefinición del área urbana para acoger el desarrollo de nuevos barrios residenciales, o bien, para acogerlos como usos de suelo.– Regulación del límite urbano en el sector sur, para mejorar la consolidación de barrios residenciales existentes.– Definir zonas sobre barrios

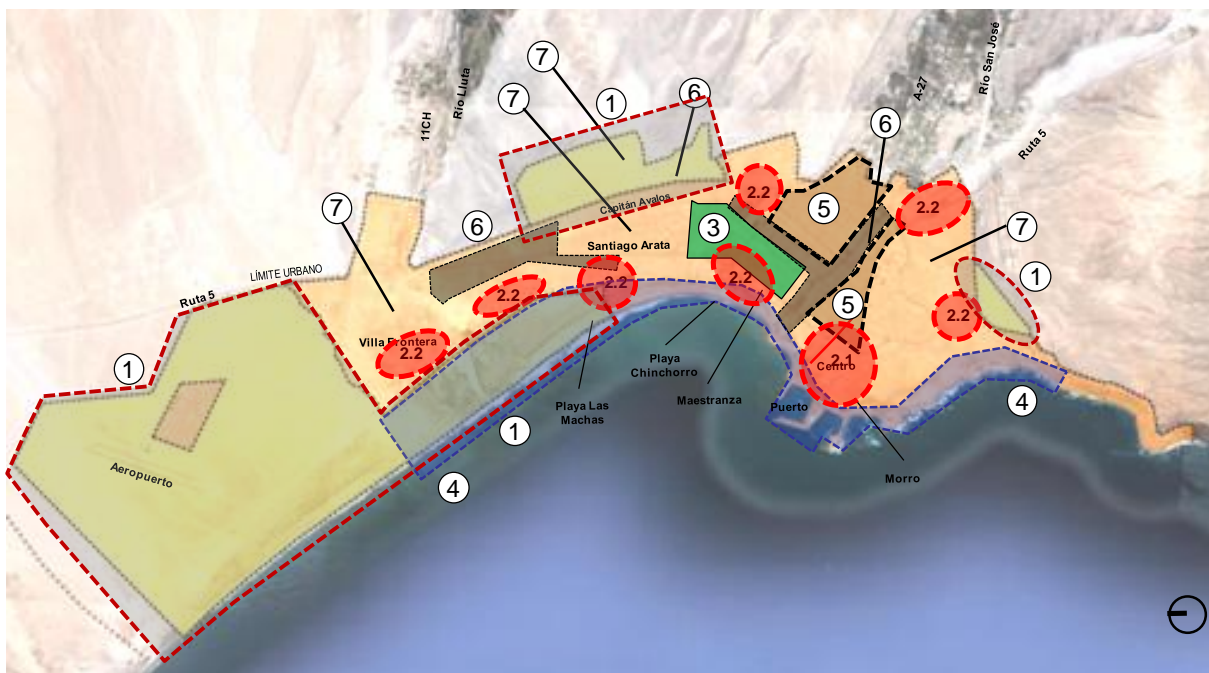


Principales acciones de la Imagen Objetivo	Traducción a componentes territoriales claves	Acción Normativa
		residenciales existentes, con el fin de preservar su condiciones actuales de edificación y uso, como a su vez, orientar su de habilitación o consolidación.
(7) Mejorar la conectividad de la ciudad en sentido transversal y longitudinal.	<ul style="list-style-type: none">– Integración de las nuevas áreas urbanas propuestas– Completar la trama vial de la ciudad y su vinculación con los nuevos sectores urbanos	– Propuesta de vialidad estructurante que integre las nuevas áreas urbanas con el resto de la ciudad de Arica

Fuente: Elaboración propia.

Tomando como base lo planteado en la tabla anterior, se establecieron las áreas o sectores relevantes para la formulación del Plan. En este sentido, si bien la modificación del PRC de Arica puede tener énfasis en ciertos sectores de su territorio, esto no implica que la propuesta no se haga cargo del resto de las áreas del Plan, sin embargo, esta jerarquización persigue destacar los elementos que resulta claves para enfrentar las problemáticas o desafíos que dan origen a la presente Plan. En el caso de la ciudad de Arica, se destacan los siguientes sectores prioritarios de intervención de la presente modificación, las que se pueden resumir en lo siguiente:

Esquemas de áreas principales de intervención de la propuesta de modificación del PRC de Arica



Fuente: Elaboración propia.

1. Ampliación de Límite Urbano.

- Sector Norte de la ciudad: nueva área de actividades logísticas y borde costero norte .
- Regularización del límite urbano sur, para acoger la consolidación del barrio residencial sur.
- Ampliar el área urbana al oriente de la Av. Capitán Ávalos, para generar un nuevo barrio residencial en el sector.

2. Sistema de Centros y Subcentros.

- Centro histórico de la ciudad.
- Nuevos subcentros de carácter cívico: Parque Carlos Ibáñez del Campo y Maestranza..
- Establecer un subcentro en el borde costero norte.



- Definir un sistema de nuevos subcentros de carácter local.
- Conformar un subcentro orientado al desarrollo de equipamiento deportivo e infraestructura de transporte, en el sector de "Polimetales".
- 3. Reconversión del Sector Industrial.**
 - Redefinición de zona relacionada con el sector industrial determinado por las calles Santa María y Alejandro Azola.
- 4. Borde Costero.**
 - Redefinición de zonas del borde costero, con un énfasis en el sector norte, relacionado con la playa Chinchorro, junto con la nueva área urbana de la playa Las Machas y la desembocadura del río Lluta.
- 5. Sector Centro Oriente de la ciudad de Arica.**
 - Redefinición de las zonas emplazadas inmediatamente al oriente del centro de la ciudad:
 - Sector entre las vías 18 de Septiembre – Juan Antonio Ríos.
 - Sector entre aproximadamente la Av. Diego Portales y Renato Rocca, además del sector oriente de la Av. Capitán Ávalos.
- 6. Definición de zonas mixtas a lo largos de los principales corredores de la ciudad**
 - Avenidas Diego Portales, Santa María, Alejandro Azola.
 - Acceso norte de la ciudad, Ruta 5.
 - Sector oriente Av. Capitán Ávalos.
- 7. Barrios Residenciales**
 - Reconocimiento de barrios residenciales existentes: Sector Norte y Sector Sur principalmente.
 - Incorporación como zonas residenciales en el sector norte del área urbana vigente, hasta el área de la Villa Frontera.
 - Incorporación de nuevo barrio residencial al oriente de la Av. Capitán Ávalos.

En el caso de la localidad de San Miguel de Azapa se persigue actualizar el Plan Seccional vigente establecido en la localidad el año 1986. En tanto, en el caso de Poconchile, se busca su incorporación como nueva área urbana dentro de la Comuna de Arica.

2.2 La ampliación y definición de Límite Urbano

a. Área Urbana vigente:

La Comuna de Arica en la actualidad presenta dos áreas urbanas vigentes, la primera relacionada con la ciudad de Arica establecida por el PRC del año 2009, mientras que la segunda regula la localidad de San Miguel de Azapa, definida por un Plan Seccional el año 1986. En conjunto ambas áreas urbanas alcanzan una superficie de 4.845,2 Ha.

La mayor área urbana corresponde a la establecida por el PRC de Arica (D.O. 11.07.2009), con una superficie total de 4.821,1 Ha, dividida en dos áreas urbanas: una establecida sobre la ciudad de Arica y su sector inmediato, con 4.665 Ha y la otra definida en el sector norte próximo al Aeropuerto de Chacalluta, con una superficie de 156,1 Ha.

En el caso de la localidad de San Miguel de Azapa, el límite urbano definido por el Plan Seccional del mismo nombre (D.O. 25.06.1986), comprende una superficie de aproximadamente 24,1 Ha, que incluye la actual localidad.

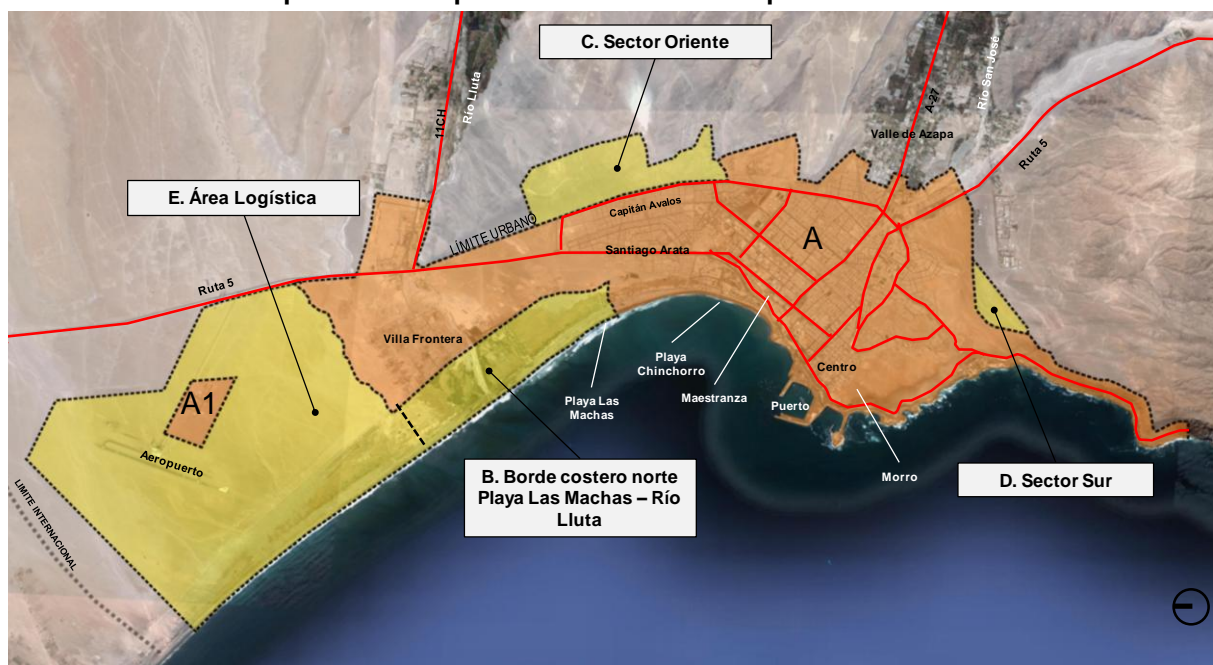
b. Propuesta de ampliación del Límite Urbano para la ciudad de Arica:

Como parte del presente Plan se plantea la definición de un nuevo límite urbano para la ciudad de Arica, que en términos generales persigue los siguientes objetivos:

- Planificar nuevos territorios para la ciudad de Arica, por medio de su incorporación de áreas de expansión urbana.
- Proveer de nuevo suelo urbano de uso residencial para el crecimiento de la ciudad.
- Incorporación de un área para el desarrollo de actividades logísticas en el sector de Chacalluta.
- Precisión del límite urbano del PRC 2009 en los sectores donde no se plantean áreas de

expansión urbana.

Propuesta de ampliación del área urbana para la ciudad de Arica



 Área Urbana Vigente
 Área Urbana Propuesta

Fuente: Elaboración propia.

En forma específica, se plantean cuatro sectores para la ampliación del área urbana de la ciudad, localizados principalmente hacia el norte y oriente de su actual emplazamiento, además de una parte en el sector sur.

Propuesta de ampliación del límite urbano de la ciudad de Arica – Síntesis de superficies

	Sup. Ha	%
Área Urbana vigente	4.821,1	54
Área Urbana propuesta	4.156,8	46
Total	8.977,9	100

Fuente: Elaboración propia.

Propuesta de ampliación del límite urbano de la ciudad de Arica – superficie por sectores

		Sup. Ha	%
Área Urbana Propuesta		8.977,9	100,0
A.	PRC Arica vigente (Ciudad) (1)	4.665,0	52,0
A.1	PRC Arica vigente (Zona Franca sector Chacalluta)	156,1	1,7
B.	Borde costero norte Playa Las Machas – Río Lluta	573,2	6,4
C.	Expansión Sector Oriente	413,7	4,6
D.	Sector Sur	86,4	1,0
E.	Área Logística Sector Chacalluta (2)	3.083,6	34,3

(1) Precisión del límite urbano del PRC 2009 en los sectores no sujeto a expansión del área urbana.

(2) Cálculo de superficie descontando el área urbana vigente (A.1)

Fuente: Elaboración propia.



En conjunto el incremento del área urbana de la ciudad alcanza aproximadamente a los **4.156,8 Ha**, **que representa un aumento de un 86,2%**. La mayor parte de esta superficie corresponde a la nueva Área Logística (E), en el sector de Chacalluta, entre el Aeropuerto del mismo nombre y la quebrada Gallinazos (Concordia), orientada principalmente al desarrollo de usos de equipamientos, infraestructura y actividades productivas asociadas, junto con la posible instalación de un nuevo puerto para la ciudad. Esta área comprende una superficie de 3.083,6 Ha (descontando el área urbana vigente en el sector de 156.1 Ha), que representa 74,2% del incremento del área urbana propuesta.

Relación entre la superficie total de incremento del área urbana y los sectores de expansión

		Sup. Ha	%
Ampliación del área urbana		4.156,8	100,0
B.	Borde costero norte Playa Las Machas – Río Lluta	573,2	13,8
C.	Expansión Sector Oriente	413,7	10,0
D.	Sector Sur	86,4	2,1
E.	Área Logística Sector Chacalluta	3.083,6	74,2

Fuente: Elaboración propia.

En el mismo sector norte, se plantea la incorporación al área urbana del borde costero de la playa Las Machas, incluyendo la desembocadura del río Lluta (B), emplazada inmediatamente al poniente del área urbana vigente. El objetivo es regular y orientar el desarrollo del sector de borde costero incorporándolo a la planificación urbana comunal. Esta nueva área comprende a una superficie de 573,2 Ha, que representa un 13,8% del incremento del área urbana propuesta.

Al oriente de la Av. Capitán Ávalos se plantea la incorporación de un nuevo territorio urbano para la implementación de barrios residenciales (C). Esta futuro sector residencial abarca una superficie de 413,7 Ha que equivale a un 10% de la ampliación del área urbana de la ciudad. En el sector sur se plantea una precisión del límite urbano vigente con el fin de mejorar la superficie urbana para el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales (D). Este se emplaza al sur de la avenida Ignacio de Loyola, incorporando una superficie de 86,4 Ha, lo que representa el 2,1% del incremento propuesto.

Propuesta de ampliación del límite urbano de la ciudad de Arica – superficie por sectores descontando la nueva Área Logística

		Sup. Ha	%
Área Urbana Propuesta excluyendo Área Logística		5.894,3	100,0
A.	PRC Arica vigente (Ciudad) (1)	4.665,0	79,1
A.1	PRC Arica vigente (Zona Franca sector Chacalluta)	156,1	2,6
Total Área Urbana Vigente		4.821,1	81,8
B.	Borde costero norte Playa Las Machas – Río Lluta	573,2	9,7
C.	Expansión Sector Oriente	413,7	7,0
D.	Sector Sur	86,4	1,5
Total expansión urbana		1.073,2	18,2

(1) Precisión del límite urbano del PRC 2009 en los sectores no sujeto a expansión del área urbana.

Fuente: Elaboración propia.

Considerando los sectores anteriores, **la nueva área urbana de la ciudad alcanzaría a las 8.977,9 Ha, de las que un 46,3% es nuevo suelo urbano incorporado por el Plan**. No obstante, de esta superficie, la mayor parte obedece al requerimiento específico de proveer de nuevo suelo urbano para el desarrollo del Área Logística en el sector de Chacalluta, que equivale aproximadamente a un tercio del área urbana total propuesta (34,3%). En tanto, las áreas de expansión urbana orientadas principalmente al desarrollo de usos residenciales corresponden a 1.073,2 Ha que representa el 12% del total propuesto.

Si se considera exclusivamente las áreas de expansión urbana orientadas a usos preferentemente residenciales, el total de la superficie urbana alcanza a las 5.894,3 Ha, siendo el incremento respecto al

"Modificación Plan Regulador Comunal de Arica"



área urbana vigente de 1.073,2 Ha, equivalente a una variación del 18,2%.

c. Propuesta de Limite Urbano para las localidades de San Miguel de Azapa y Poconchile:

En San Miguel de Azapa se define una nueva área urbana, que aumenta su superficie vigente desde las 24,1 Ha a las 67,4 Ha, lo que representa un incremento de 43,3 Ha. Esta nueva superficie urbana es planteada tanto al oriente como al poniente de la actual localidad, manteniendo como límite sur a la ruta A-27.

Superficie de áreas urbanas propuestas en San Miguel de Azapa y Poconchile

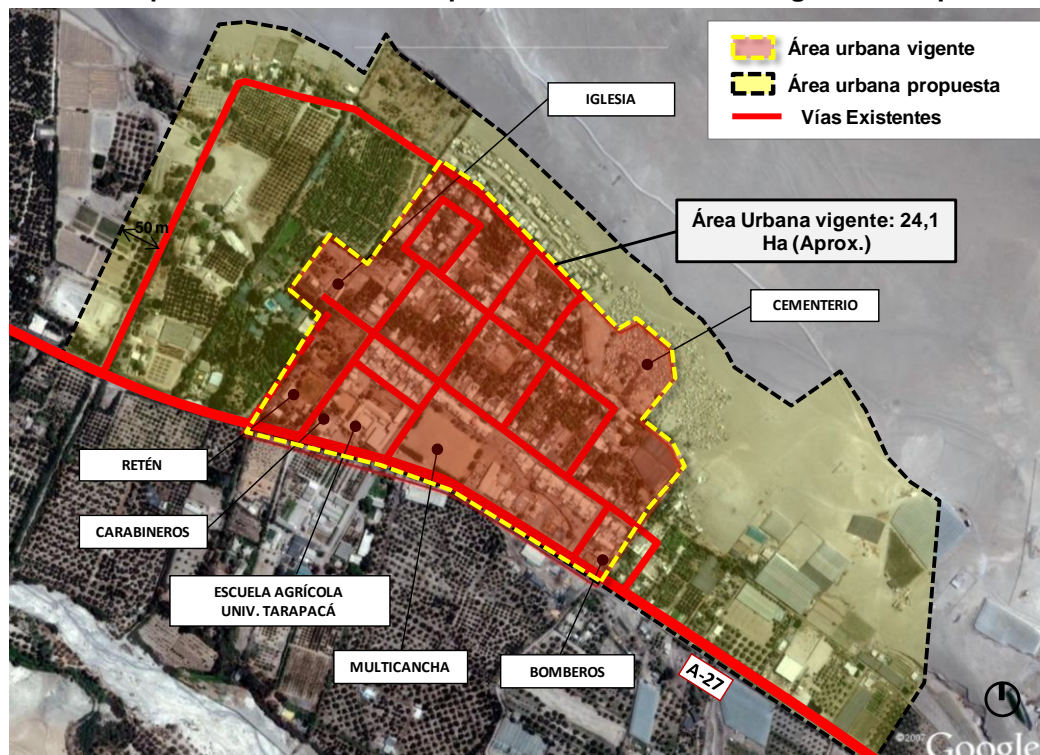
Área Urbana	Sup. Vigente (Ha)	Sup. Incorporada por el Plan (Ha)	Sup. Total Propuesta (Ha)	%
San Miguel de Azapa	24,1	43,3	67,4	59,5
Poconchile	-	45,9	45,9	40,5
Total	24,1	89,1	113,2	100

Fuente: Elaboración propia.

En el caso de Poconchile en el interior del valle del río Lluta, se plantea la creación de una nueva área urbana, que incorpora la totalidad de la localidad, junto con establecer un área para su futuro crecimiento, en ambos costado de la ruta 11CH, incluyendo el sector de la Estación y el loteo residencial existente al poniente de la ruta A-143. En total la nueva área urbana alcanza a las 45,9 Ha.

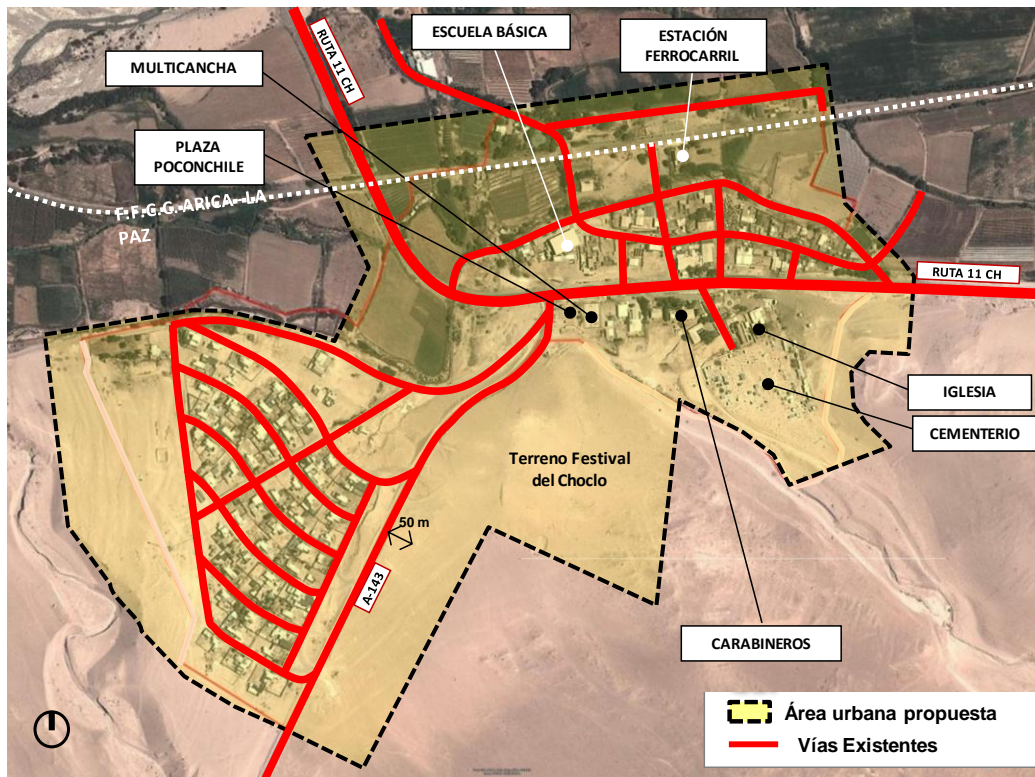
En conjunto, ambas localidades alcanzan con el presente Plan una superficie urbana de 113,2 Ha, de las que San Miguel representa el 59,5% mientras que Poconchile el 40,5% restante.

Propuesta de Área Urbana para la localidad de San Miguel de Azapa



Fuente: Elaboración propia.

Propuesta de Área Urbana para la localidad de Poconchile



Fuente: Elaboración propia.

d. Resumen de la Propuesta de Limite Urbano de la Modificación PRC de Arica

El área urbana propuesta por parte de la presente modificación del PRC de Arica alcanza un **total de 9.091,1 Ha**, de las que 8.977,9 Ha corresponden a la ciudad de Arica, seguido por San Miguel de Azapa con 67,4 Ha y Poconchile con 45,9 Ha. De estas áreas, la relacionada con la ciudad de Arica representa el 98,8% del total, alcanzando las áreas restantes en conjunto un 1,2%.

Resumen de propuesta de áreas urbanas Modificación PRC de Arica

Área Urbana	Sup. Propuesta (Ha)	%
Arica	8.977,9	98,8
San Miguel de Azapa	67,4	0,7
Poconchile	45,9	0,5
Total	9.091,1	100,0

Fuente: Elaboración propia.

El incremento del área urbana total llega a las 4.245,9 Ha, lo que representa un aumento del 87,9% respecto al área vigente. En el caso del área urbana de Arica, este incremento alcanza a las 4.156,8 Ha que corresponde al 86,2% de aumento en relación a su área urbana vigente. En el caso de San Miguel de Azapa, el incremento de su área urbana es de 43,3 Ha, lo que representa un aumento del 179,5 % respecto a limite vigente.



Resumen de propuesta de áreas urbanas Modificación PRC de Arica (Ha)

Área Urbana	Sup. Vigente	Sup. Incorporada	Sup. Propuesta	% de incremento
Arica	4.821,1	4.156,8	8.977,9	86,2
San Miguel de Azapa	24,1	43,3	67,4	179,5
Poconchile	-	45,9	45,9	-
Total	4.845,2	4.245,9	9.091,1	87,6

Fuente: Elaboración propia.

2.3 La zonificación de usos de suelo y normas urbanísticas por zona

A continuación se realiza una descripción de la zonificación y lineamientos normativos asociados, que son aplicados en el Proyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Arica, tanto en su propuesta al interior del área urbana establecida en la ciudad del mismo nombre, así como, en las localidades de San Miguel de Azapa y Poconchile.

2.3.1 Propuesta de Zonificación área urbana ciudad de Arica.

En el interior del área urbana propuesta para la ciudad de Arica se establece una estructura de zonificación que se basa en el planteamiento estratégico definido para el Plan, en cuanto a sus lineamientos y áreas prioritarias de intervención.



Esquema general de zonificación área urbana de la ciudad de Arica



Fuente: Elaboración propia.



En el área urbana propuesta comprende una superficie de aproximadamente **8.973,4 Ha**, donde se establecen diez categorías de zonas, agrupadas de acuerdo a los usos de suelo predominante y su localización, las que se resumen en la siguiente tabla:

Categoría de zona	Zona / Subzona
Zonas de centro y subcentro	ZC-1 Zona Centro (Centro Fundacional) ZC-1A Subzona Centro 1A (Centro Borde Costero) ZC-1B Subzona Centro 1B (Centro Oriente)
	ZSC-1 Zona Subcentro 1 (Barrio Cívico) ZSC -1A Subzona Subcentro 1A
	ZSC-2 Zona Subcentro 2 (Maestranza)
	ZSC-3 Zona Subcentro 3 (Subcentro Borde Costero)
	ZSC-4 Zona Subcentro 4 (Subcentro Acceso Sur)
	ZSC-5 Zona Subcentro 5 (Subcentro Local)
	ZSC-6 Zona Subcentro 6 (Subcentro Equipamiento e Infraestructura)
Zonas Mixtas	ZM-1 Zona Mixta 1 (Sector oriente) ZM-1A Subzona Mixta 1A (Reconversión Sector Oriente)
	ZM-2 Zona Mixta 2 (Sector Barrio Industrial)
	ZM-3 Zona Mixta 3 (Santiago Arata – Libertador Bernardo O'Higgins)
	ZMC-1 Zona Mixta de Corredor 1 (Acceso oriente y corredores complementarios)
	ZMC-2 Zona Mixta de Corredor 2 (Sector centro oriente)
	ZMC-3 Zona Mixta de Corredor 3 (Capitán Ávalos)
	ZMC-4 Zona Mixta de Corredor 4 (Sector norte)
	ZMBC-1 Zona Mixta de Borde Costero 1
	ZMBC-2 Zona Mixta de Borde Costero 2
	ZMBC-3 Zona Mixta de Borde Costero 3
Zonas Preferentemente Residenciales	ZR-1 Zona Residencial 1 ZR -1A Subzona Residencial 1A
	ZR-2 Zona Residencial 2
	ZR-3 Zona Residencial 3
	ZR-4 Zona Residencial 4
Zonas de Equipamiento	ZEQ-1 Zona de Equipamiento 1 (Cementerio)
	ZEQ-2 Zona de Equipamiento 2
Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura	ZAP-1 Zona de Actividades Productivas 1 (Sector Norte)
	ZAP-2 Zona de Actividades Productivas 2 (Sector Sur)
	ZAP-3 Zona de Actividades Productivas 3 (Sector Oriente)
	ZI Zona de Infraestructura
Zonas Especiales	ZEBC-1 Zona Especial Borde Costero 1 ZEBC-1A Subzona Especial Borde Costero 1A (Playa Puntilla de Chinchorro) ZEBC-1B Subzona Especial Borde Costero 1B (Áreas de Seguridad de Playa)
	ZEBC-2 Zona Especial Borde Costero 2 (Área Portuaria)
	ZET Zona Especial Turística
	ZEAL-1 Zona Especial de Actividades Logísticas 1 ZEAL-1A Subzona Especial de Actividades Logísticas 1A
	ZEAL-2 Zona Especial de Actividades Logísticas 2 ZEAL-2A Subzona Especial de Actividades Logísticas 2A
	ZE-P Zona Especial Plazas y Parques ZE-P1 Subzona Especial Plazas y Parques
	ZE-PU Zona Especial Parque Urbano ZE-PU1 Subzona Especial Parque Urbano
	ZE-PN Zona Especial Parque Urbano Natural
	ZE-CQ Zona Especial de resguardo de cauces y quebradas
	ZE-LAD Zona Especial de resguardo de laderas
	ZE-CH Zona Especial Chinchorro
	ZE-CH-A Subzona Especial Chinchorro (Museo)

"Modificación Plan Regulador Comunal de Arica"



Categoría de zona	Zona / Subzona
Áreas de Riesgo	ARN-IT Áreas Inundables o potencialmente inundables por Tsunami ARN-IR Áreas Inundables o potencialmente inundables por desborde de cauces ARN-AR Áreas propensas a deslizamientos ARN- PL Área de riesgo potencial de licuefacción del suelo ARH Área de riesgo generado por la actividad o intervención humana
Zonas no edificables	ZNE-LAT Líneas de Alta Tensión ZNE-OLD Oleoducto ZNE-AER Aeropuerto ZNE-FER Líneas de Ferrocarriles
Áreas de protección de recursos de valor natural	ZP-H Santuario de la Naturaleza Humedal de la desembocadura del río Lluta
Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural	ZCH Zona de Conservación Histórica ICH Inmuebles de Conservación Histórica MH Monumento Histórico

Fuente: Elaboración propia.

Las propuesta de zonificación del presente Plan comprende una superficie de 7.987 Ha, equivalente al 89% del total del área urbana propuesta para la ciudad de Arica. En tanto la superficie destinada a vialidad estructurante corresponde aproximadamente a 990,9 Ha, que representa el 11% del área urbana total.

Área Urbana de Arica: Estimación de superficie por zona

Categoría de zona	Zonas		Sup. Ha	%
	Sigla	Nombre		
Zonas de centro y subcentro	ZC-1	Zona Centro (Centro Fundacional)	21,8	0,2
	ZC -1A	Subzona Centro 1A	2,1	0,02
	ZC -1B	Subzona Centro 1B	39,3	0,4
	ZSC-1	Zona Subcentro 1 (Barrio Cívico)	18,5	0,2
	ZSC -1A	Subzona Subcentro 1A	0,6	0,0
	ZSC-2	Zona Subcentro 2 (Maestranza)	21,1	0,2
	ZSC-3	Zona Subcentro 3 (Subcentro Borde Costero)	25,7	0,3
	ZSC-4	Zona Subcentro 4 (Subcentro Acceso Sur)	21,2	0,2
	ZSC-5	Zona Subcentro 5 (Subcentro Local)	72,5	0,8
	ZSC-6	Zona Subcentro 6 (Subcentro Equipamiento e Infraestructura)	35,3	0,4
		Sub-Total	258,0	2,9
Zonas Mixtas	ZM-1	Zona Mixta 1 (Sector oriente)	317,9	3,5
	ZM-1A	Subzona Mixta 1A	88,1	1,0
	ZM-2	Zona Mixta 2 (Sector Barrio Industrial)	149,7	1,7
	ZM-3	Zona Mixta 3 (Santiago Arata – Libertador Bernardo O'Higgins)	137,5	1,5
	ZMC-1	Zona Mixta de Corredor 1 (Acceso oriente y corredores complementarios)	165,1	1,8
	ZMC-2	Zona Mixta de Corredor 2 (Sector Centro Oriente)	30,1	0,3
	ZMC-3	Zona Mixta de Corredor 3 (Capitán Avalos)	42,8	0,5
	ZMC-4	Zona Mixta de Corredor 4 (Sector Norte)	37,6	0,4
	ZMBC-1	Zona Mixta de Borde Costero 1	97,8	1,1
	ZMBC-2	Zona Mixta de Borde Costero 2	109,8	1,2
	ZMBC-3	Zona Mixta de Borde Costero 3	34,4	0,4
		Sub-Total	1.210,9	13,5
Zonas Preferentemente Residenciales	ZR-1	Zona Residencial 1	886,1	9,9
	ZR -1A	Subzona Residencial 1A	217,8	2,4
	ZR-2	Zona Residencial 2	105,7	1,2
	ZR-3	Zona Residencial 3	90,5	1,0

"Modificación Plan Regulador Comunal de Arica"



Categoría de zona	Zonas		Sup. Ha	%
	Sigla	Nombre		
	ZR-4	Zona Residencial 4	453,9	5,1
		Sub-Total	1.753,9	19,5
Zonas de Equipamiento	ZEQ-1	Zona de Equipamiento 1 (Cementerio)	23,6	0,3
	ZEQ-2	Zona de Equipamiento 2	95,7	1,1
		Sub-Total	119,3	1,3
Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura	ZAP-1	Zona de Actividades Productivas 1 (Sector Norte)	141,8	1,6
	ZAP-2	Zona de Actividades Productivas 2 (Sector Sur)	31,8	0,4
	ZAP-3	Zona de Actividades Productivas 3 (Sector Oriente)	54,4	0,6
	ZI	Zona de Infraestructura	34,3	0,4
		Sub-Total	262,3	2,9
Zonas Especiales	ZEBC-1	Zona Especial Borde Costero 1	131,5	1,5
	ZEBC-1A	Subzona Especial Borde Costero 1A	4,7	0,1
	ZEBC-1B	Subzona Especial Borde Costero 1B	0,5	0,0
	ZEBC-2	Zona Especial Borde Costero 2 (Puerto de Arica)	37,6	0,4
	ZET	Zona Especial Turística	18,4	0,2
	ZEAL-1	Zona Especial de Actividades Logísticas 1	1.826,6	20,4
	ZEAL-1A	Subzona Especial de Actividades Logísticas 1A	200,1	2,2
	ZEAL-2	Zona Especial de Actividades Logísticas 2	266,7	3,0
	ZEAL-2A	Subzona Especial de Actividades Logísticas 2A	88,8	1,0
	ZE-P	Zona Especial Plazas y Parques	79,6	0,9
	ZE-P1	Subzona Especial Plazas y Parques	5,8	0,1
	ZE-PU	Zona Especial Parque Urbano	193,4	2,2
	ZE-PU1	Subzona Especial Parque Urbano	26,7	0,3
	ZE-PN	Zona Especial Parque Urbano Natural	684,4	7,6
	ZE-CQ	Zona Especial de resguardo de cauces y quebradas	337,1	3,8
	ZE-LAD	Zona Especial de resguardo de laderas	220,9	2,5
	ZE-CH	Zona Especial Chinchorro	0,4	0,01
	ZE-CH-A	Subzona Especial Chinchorro (Museo)	0,034	0,0004
		Sub-Total	4.123,4	46,0
Áreas de protección de recursos de valor natural	ZP-H	Santuario de la Naturaleza Humedal de la desembocadura del río Lluta	30,4	0,3
Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural	ZCH	Zona de Conservación Histórica	7,6	0,1
	ICH	Inmuebles de Conservación Histórica	17,0	0,2
	MH	Monumento Histórico	204,1	2,3
		Sub-Total	228,7	2,5

Sup. Total de Zonas	7.987,0	89,0
Sup. Vialidad Estructurante	990,9	11,0
Area Urbana Propuesta	8.977,9	100,0

Fuente: Elaboración propia.

Las zonas que admiten usos residenciales, es decir, las zonas de centro y subcentro (salvo las subzonas ZC-1A y ZSC-1A, junto con la zona ZSC-6, que no admiten dicho uso), zonas mixtas y zonas preferentemente residenciales, abarcan una superficie total de 3.184,9 Ha, equivalente al 35,5% del área urbana propuesta. De estas zonas la que comprende una mayor superficie son las zonas preferentemente residenciales con 1.753,9 Ha (19,5%), seguidas por las mixtas con 1.210,9 Ha (13,5%).

Las zonas especiales son las que abarcan la mayor superficie del área urbana propuesta, con un total de 4.123,4 Ha, equivalente al 46%. No obstante, este valor se debe fundamentalmente a las zonas especiales de Actividades Logísticas 1 y 2 (incluidas su respectivas subzonas), empalizadas al norte de la quebrada Gallinazos, en el sector del aeropuerto Chacalluta, que en conjunto contemplan una



superficie de 2.382,2 Ha, que corresponden al 57,8% del total de zonas especiales, además constituir el 26,5% del área urbana propuesta. Por tanto, el resto de las zonas de este tipo ocupan una superficie de 1.741,2 Ha, equivalentes al 19,4% del área urbana total.

Las zonas especiales orientadas a plazas y parques comprende una superficie de 305,5 Ha, que representa el 3,4% del área urbana propuesta. En tanto las zonas especiales orientadas a parque urbano natural ocupa aproximadamente 684,4 Ha, equivalente al 7,6% del área urbana propuesta.

Las zonas de actividades productivas e infraestructura en conjunto abarcan una superficie de 262,3 Ha (2,9%) mientras que las zonas de equipamientos exclusivos reconocidas por el Plan, comprenden un área de 119,3 Ha (1,3%).

La definición de cada una de las zonas y sus normas urbanísticas, junto con su propuesta de vialidad estructurante y límite urbano, son detalladas en la Ordenanza y los Planos que forman parte del expediente del Plan Regulador Comunal. No obstante, la descripción general de cada uno de los tipos de zonas, además de sus lineamientos normativos, son presentados a continuación:

A. Zonas de centro y subcentro

El primer grupo de zonas establecidos por el Plan tiene como principal objetivo proveer a la ciudad de Arica de un sistema de centralidades que permita descomprimir su actual centro histórico, junto con proveer un mejor acceso de la comunidad a equipamientos y servicios asociados. Estas nuevas centralidades están conformadas por dos tipos de zonas, la primera establecida en el centro de la ciudad, mientras que la segunda se relaciona a un sistema de subcentros, complementarios al primero.

A.1 Zona Centro Fundacional

En el centro de la ciudad se establece la **zona ZC-1**, que tiene como principal objetivo mantener las actividades que determinan este sector de la ciudad, que favoreciendo su condición como atractivo turístico y su rol de prestador de servicios, manteniendo la presencia de equipamientos presentes en el sector y su relación con usos residenciales. Por otro lado, se busca restringir y prohibir aquellas actividades que pueden contribuir a su deterioro, como es el caso de los usos de actividades productivas (industria, talleres y almacenamiento) y los relacionados con infraestructuras.

En la misma línea de lo anterior, se persigue regular el desarrollo de construcciones que puedan afectar la imagen urbana del centro de la ciudad, especialmente en cuanto a su volumetría y altura. Al respecto se plantea mantener una tipología de edificaciones de fachada continua, sin antejardines, con una altura de no más de 14 metros. No obstante, se define que sobre esta altura se puedan desarrollar edificaciones de tipo aislado con un tope de hasta 7 metros adicionales, alcanzando una altura máxima de 21 metros, en conjunto con la edificación continua. De este modo la altura en pisos para el área central de la ciudad que con tope de entre 6 a 8 pisos, si se considera una altura por piso de entre 3.5 y 2.5 metros respectivamente. En tanto, las construcciones continuas bajo los mismos rangos de altura por pisos, pueden alcanzar entre 4 a 5 pisos.

El objetivo de la delimitación establecida en la zona, es evitar el desarrollo de edificios de altura en el área central de la ciudad, por sobre los 21 metros.

Finalmente, en relación a los usos residenciales, en la zona centro (ZC-1) se plantea una densidad máxima de 400 Hab/Ha, que equivale a una ocupación de 100 viviendas por hectárea.

Como complemento de esta zona se establecen dos subzonas, que se detallan a continuación:

- **ZC-1A Subzona Centro 1A (Centro Borde Costero)**

En el sector de borde costero contiguo al centro de la ciudad se establece la **subzona ZC-1A**, que busca agrupar los terrenos del sector del Puerto de Arica que presentan construcciones relevantes en el presente. Esta subzona reconoce la actual condición normativa de estos terrenos, los cuales



se encuentran agrupados dentro de la zona ZCA del PRC vigente, que es la misma del resto del centro fundacional, pero asignándole condiciones normativas específicas. Esto último, persigue diferenciar este sector del resto del centro, con el fin de regular y orientar su futuro proceso de consolidación, acorde con la reconversión del Puerto de la ciudad, estableciendo disposiciones que delimiten las alturas y usos de suelo de las posibles ampliaciones y nuevas construcciones que se desarrollen en esta zona. Se admiten usos de suelo de equipamientos, principalmente de servicios y comerciales, además del usos residenciales de hospedaje, junto con establecer una altura máxima de 7 metros.

- *ZC-1B Subzona Centro 1B (Centro Oriente)*

En el área central de la ciudad, contigua a la zona ZC-1, se establece la **subzona ZC-1B**, que persigue actuar de manera complementaria al área fundacional de Arica en cuanto a su preservación, pero incorporando condiciones de edificación con un mayor grado de flexibilidad respecto a dicha zona. Lo anterior se traduce principalmente en una mayor altura de edificación admitida, de 35 metros (entre 10 y 14 pisos aproximadamente, considerando una altura por piso entre 3.5 y 2.5 metros, respectivamente).

A.2 Zonas de Subcentro

En relación a la propuesta de subcentros estas están conformadas por seis tipos de zonas dentro del Plan, una parte de ellas orientadas a la conformación de centralidades de tipo cívico, otras como prestadores de servicios en puntos relevantes de la ciudad, o bien, para los nuevos sectores residenciales.

- Subcentros de carácter Cívico.

El primer grupo de zonas de subcentros se relaciona con la creación de dos nuevos centros de carácter cívico para la ciudad de Arica, que reconocen iniciativas que se han desarrollado por parte de la municipalidad de Arica y el Gobierno Regional.

- *ZSC-1 Zona Subcentro 1 (Barrio Cívico) y ZSC -1A Subzona Subcentro 1A*

La **zona ZSC-1** persigue conformar el nuevo barrio cívico de escala comunal para la ciudad de Arica, cuyo principal proyecto detonante es la construcción del nuevo edificio consistorial de la Municipalidad en el extremo oriente del actual parque Carlos Ibáñez del Campo. Esta zona reconoce lo anterior, orientándolo a la conformación de un nuevo barrio de carácter cívico en el entorno del parque.

El planteamiento de esta zona permite delimitar el borde norte del centro de la ciudad, estableciendo un sector para el desarrollo de usos de equipamientos destinado a servicios y comercio principalmente, además de mantener usos residenciales. Al igual que la zona centro se prohíben los usos de actividades productivas y de infraestructura.

Junto a lo anterior, se persigue consolidar una imagen urbana similar a la zona ZC-1, con fachada continua de 14 metros, que permita consolidar los bordes del Parque Carlos Ibáñez del Campo, sobre la que se podrá desarrollar construcciones de tipo aislada. La principal diferencia radica en que en esta zona se establece una altura máxima de 28 metros (entre 8 pisos y 11 pisos aproximadamente, considerando una altura por piso entre 3.5 y 2.5 metros, respectivamente). En el caso de la densidad, se establece un máximo de 720 Hab/Ha, que equivale a una ocupación de 180 viviendas por hectárea.

En cuanto al terreno destinado a la habilitación del nuevo edificio consistorial de la Municipalidad de Arica, es reconocido como parte de la **subzona ZSC-1A**, admitiendo usos de servicios principalmente, además de comercial que complementen esta actividad, como locales comerciales y restaurantes. En el caso de las normas de edificación se mantienen las establecidas en la zona ZSC-1, pero admitiendo un sistema de agrupamiento del tipo aislado, además de establecer una altura máxima de 36 metros.



- **ZSC-2 Zona Subcentro 2 (Maestranza)**

En el caso de la **zona ZSC-2** esta es definida sobre los terrenos de la Maestranza de Ferrocarriles. Esta zona persigue un objetivo similar que la zona anterior, estableciendo un nuevo centro cívico para la ciudad, pero con un carácter regional, el que es respaldado con la propuesta de habilitar en los terrenos de la Maestranza una serie de edificios que acojan a los Servicios Públicos regionales, admitiendo usos de equipamientos de servicios y comerciales, que permitan consolidar una nueva centralidad para la ciudad. De esta manera, se persigue revertir la imagen de deterioro del sector, dominado por predios eriazos y el desuso del terreno de la Maestranza.

Esta zona está orientada a configurar los mismos tipos de usos de suelo que la zona anterior, salvo por admitir infraestructura de transporte, manteniendo las funciones de la Maestranza, pero abriendo la posibilidad de localización de otros usos de suelo para su consolidación como subcentro. Lo mismo acontece con las normas de edificación, pero liberando la altura máxima, definiéndola a partir de la aplicación de rasantes, además de una mayor flexibilidad en el sistema de agrupamiento, admitiendo construcciones aisladas y continuas, siendo esta última con una altura máxima de 14 metros.

- Subcentros de servicios a nivel de ciudad.

Un segundo tipo de subcentros planteados por el Plan persiguen consolidar núcleos de equipamientos y servicios en sectores en proceso de consolidación urbana, como es el caso del borde costero norte (entre las playas Chinchorro y Las Machas), además del acceso sur de la ciudad (Ruta 5).

- **ZSC-3 Zona Subcentro 3 (Subcentro Borde Costero)**

En el borde costero norte se establece la zona **ZSC-3** emplazada en los sectores de las playas Chinchorro y Las Machas. La localización de esta zona persigue constituir una nueva centralidad en ambos sectores, que no sólo sirva a las áreas consolidadas del borde costero, sino que a su vez se relacione con los sectores que se espera desarrollar a través del Plan (playa Las Machas hacia el norte).

En esta zona se define una densidad menor que las áreas residenciales circundantes de 400 Hab/Ha (100 viviendas por hectárea), con el fin de favorecer la localización de usos de equipamientos por sobre los residenciales, además de una altura máxima de 56 metros (entre 16 y 22 pisos aproximadamente, considerando una altura por piso entre 3.5 y 2.5 metros, respectivamente), con un sistema de agrupamiento aislado y continuo (este último con una altura máxima de 14 metros).

- **ZSC-4 Zona Subcentro 4 (Subcentro Acceso Sur)**

En el acceso sur de la ciudad, a través de la Ruta 5 (Alcalde Manuel Castillo Ibaceta), se aprovecha la presencia de las instalaciones del terminal agropecuario (ASOAGRO) y la concentraciones de equipamientos comerciales, para definir este sector como un subcentro de servicios para Arica. Para tal efecto, se define la **zona ZSC-4**, en ambos costados de la Ruta 5, orientada al desarrollo de usos de equipamientos, especialmente los de tipo comercial y de servicios, junto con infraestructura de transporte y actividades productivas inofensivas, del tipo talleres y almacenamiento, además de usos residenciales.

Al igual que la zona anterior, se define una densidad de 400 Hab/Ha (100 viviendas por hectárea), con rangos de altura máxima definidas por la aplicación de rasantes. En relación al sistema de agrupamiento se admiten edificaciones de tipo aislado y continuo (siendo este último, con un máximo de 14 metros de altura).

– Subcentros locales.

Con el fin de proveer de nuevas centralidades a las zonas residenciales reconocidas y propuestos por el Plan, se establecen seis subcentros locales regulados por la **zona ZSC-5**. Estos se distribuyen de la siguiente forma:

- *Sector Norte:* se establecen dos subcentros, el primero localizado entre la zona ZSC-3 (asociada a la playa Chincorro) y el cauce del río Lluta, mientras que el segundo se emplaza al interior de la Villa Frontera. En ambos casos, las zonas se sitúan al interior de la zona preferentemente residencial ZR-4.
- *Sector Sur:* se define un subcentro local en la intersección de las vías Ignacio de Loyola y Rafael Sotomayor, emplazado al interior de la zona preferentemente residencial ZR-1. Junto a lo anterior, se establece un segundo subcentro en la intersección de la vía Circunvalación Oriente 1 y la Calle Sur 2.
- *Sector Oriente respecto a la Av. Capitán Ávalos:* define una zona de subcentro al interior de la nueva área que amplía el límite urbano, emplazada al oriente de la Av. Capitán Ávalos, destinada a la consolidación de un nuevo sector residencial.

Se plantean en este tipo de zona usos de suelo compatibles con las zonas residenciales donde se emplazan, admitiendo usos de equipamientos complementarios a los usos residenciales. Lo mismo acontece con respecto a las normas de edificación, estableciendo una altura máxima controlada, de no más de 25 metros, además de una densidad máxima de 400 Hab/Ha, menor a la establecida en las zonas residenciales que rodean al Subcentro.

– Subcentro de usos específicos: ZSC-6 Zona Subcentro 6 (Subcentro Equipamiento e Infraestructura)

En el área nororiente de la ciudad, localizado en ambos costados de la avenida Capitán Ávalos, entre Linderos y Renato Rocca aproximadamente, se propone la **zona ZSC-6** que persigue regular los terrenos que fueron afectados directamente por la contaminación proveniente por el emplazamiento de Polimetales, cuyas actividades originales fueran erradicadas como parte del Plan de Descontaminación del sector.

Esta zona está orientada conformar una nueva centralidad en el sector oriente, pero asociada al desarrollo de equipamientos y la habilitación de infraestructura de transportes del tipo terminal de buses, excluyendo otros tipos de usos de suelo, especialmente el residencial. Es por lo anterior, que se plantean normas urbanísticas restrictivas, pero que favorezcan la localización de los usos de suelo antes mencionados, junto con un bajo nivel de ocupación de suelo (subdivisión de 2.500 m² y altura de edificación acotada de 14 metros) y admitiendo exclusivamente edificaciones de tipo aislado.

B. Zonas Mixtas

Las zonas mixtas corresponden en términos generales a aquellas áreas establecidas por un Plan Regulador Comunal, que buscan reconocer, o bien, proponer sectores que alberguen una mayor diversidad e intensidad de tipos de usos de suelo en complemento a las áreas de predominio residencial. Por lo anterior, se trata de establecer condiciones que admitan un complemento de actividades en un territorio determinado, con usos predominantes de equipamientos (actividades comerciales, de servicios, y otros tipos), e igual o menor grado en cuanto a viviendas.

En el presente Plan se establecen diez tipos de zonas mixtas, las que se agrupan en tres categorías, las primeras asociadas a barrios próximos al centro de la ciudad (denominadas como zonas mixtas), seguidas por las relacionadas a nuevas zonas lineales planteadas a lo largo de los principales corredores viales (zonas mixtas de corredor) y, finalmente, las zonas establecidas a lo largo del borde costero (zonas mixtas de borde costero).



B.1 Zonas Mixtas:

Estas zonas persiguen reconocer barrios o sectores al interior del área urbana consolidada de la ciudad de Arica, que por un lado presentan en la actualidad mixtura de usos, mientras que por otro, se persigue generar proceso de renovación o reconversión urbana. Esta subcategoría está conformada por las siguientes zonas:

- *ZM-1 Zona Mixta 1 (Sector oriente) y ZM-1A Subzona Mixta 1A.*

La **zona ZM-1** está asociada a los barrios residenciales consolidados a partir de urbanizaciones de la primera fase de crecimiento urbano de la ciudad de Arica, localizados hacia el oriente respecto a su centro fundacional. En la actualidad tienen un carácter dominado por usos residenciales, que conviven con equipamientos deportivos, comerciales y educaciones, además de actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento) principalmente.

En esta zona se persigue mantener los barrios residenciales y su relación con los usos de equipamientos, pero restringiendo las actividades productivas que puedan llegar afectar la calidad de vida y la imagen urbana de estos sectores, especialmente el tipo industria. No obstante, se busca favorecer procesos de renovación urbana en cuanto a usos residenciales, dada su localización y buena accesibilidad, pero con una altura controlada para reducir el impacto de las nuevas construcciones sobre estos barrios, de no más de 14 metros (entre 4 y 6 pisos)¹.

En el área comprendida entre las vías 18 de Septiembre y Juan Antonio Ríos, inmediatamente al oriente del centro de la ciudad, se plantea la **subzona ZM-1A** orientada principalmente a favorecer los procesos de reconversión urbana de esta parte de la ciudad. En relación a la zona ZM-1 se plantean las mismas normas urbanísticas, pero con un mayor altura máxima de edificación (35 metros) y de constructibilidad.

- *ZM-2 Zona Mixta 2 (Sector Barrio Industrial)*

En el caso de la **zona ZM-2** esta persigue regular el sector industrial presente en el interior de la ciudad, definido como parte de la zona industrial ZI3 del PRC vigente.

El objetivo de esta zona es propiciar la generación de un proceso de reconversión del sector, desde actividades productivas exclusiva (situación actual) a una zona mixta de equipamientos y destinos residenciales.

Hasta hace algunas décadas este sector de la ciudad se emplazaba en la periferia de la misma, sin embargo, las dinámicas urbanas la han dejando en el centro geográfico del área urbana actual, además de haber perdido atractivo para la localización de actividades productivas. Lo anterior, hace que en la actualidad se presente en el interior de la ciudad un importante territorio con disponibilidad de suelo y con predios con importantes tamaños (superiores a los 1.000 m² y un promedio cercano a los 5.000 m²).

Considerando lo expuesto en el párrafo anterior, en esta zona se modifican las condiciones normativas del área original del PRC vigente, admitiendo usos residenciales y de equipamientos complementarios, además de restringir los usos de actividades productivas, admitiendo exclusivamente los tipos inofensivos. Esta condición, persigue propiciar el proceso de reconversión de los terrenos presentes en el sector, facilitado por un aumento en la constructibilidad establecida por el Plan (sin delimitación de altura), además de definir una alta densidad (1.200 Hab/Ha), el rango más alto establecida por la presente modificación, que equivale a 300 viviendas por hectárea.

- *ZM-3 Zona Mixta 3 (Santiago Arata – Libertador Bernardo O'Higgins)*

La **zona ZM-3** es planteada en el sector norte de la ciudad a lo largo del eje vial

¹ Considerando una referencia de altura por piso ente 3,5 m y 2,5 m respectivamente.



conformado por la Av. Santiago Arata Gandolfo y Libertador Bernardo O'Higgins (Ruta 5), entre aproximadamente su intersección con la Av. Capitán Ávalos y el cauce del río Lluta. Esta zona busca propiciar la habilitación de un área de usos mixtos en este sector, que presenta en la actualidad un escaso nivel de intervención urbana, aprovechando las condiciones de localización y accesibilidad que otorga el corredor Santiago Arata Gandolfo - Libertador Bernardo O'Higgins, que corresponde al acceso norte a la ciudad.

En esta zona se persigue compatibilizar el desarrollo de grandes equipamientos con usos residenciales, junto con actividades productivas inofensivas, los que sean compatibles con los sectores residenciales a ser implementados en el distrito norte de Arica. Lo anterior, es aplicable a las normas de edificación, estableciendo un máximo de 35 metros (entre 10 y 14 pisos, aproximadamente)², de tipo aislado y pareado, con el fin de ser complementarios a los nuevos barrios residenciales de la zona ZR-4. En relación a la densidad, se establece un máximo de 720 Hab/Ha.

B.2 Zonas Mixtas de Corredor

Esta subcategoría de zonas es planteada a lo largo de los principales corredores de la ciudad, sobre los cuales se persigue favorecer la localización de equipamientos y servicios que sirvan a los barrios o sectores que rodean a estos corredores.

Como parte de las dinámicas de localización de las actividades en una ciudad, existe la tendencia natural de emplazamiento de las de tipo comercial y de servicios se localicen a lo largo de sus principales corredores, lo que ocurre a su vez en relación a las actividades productivas (talleres y almacenamiento), ambas favorecidas por las condiciones de accesibilidad. Esta tendencia también se registra en la ciudad de Arica, como es el caso de la avenida Diego Portales. Por lo anterior, el objetivo de este tipo de zonas es reconocer esta tendencia de localización, pero orientándola desde el punto de vista de la planificación.

- **ZMC-1 Zona Mixta de Corredor 1 (Acceso oriente y corredores complementarios)**
La **zona ZMC-1** es definida a lo largo de las vías Diego Portales, Alejandro Azola, Santa María, además de incluir ambos costados del río San José (contenido por la calle Juan Antonio Ríos, junto con el sector localizado entre Santa María y la costanera (Av. Luis Beretta)

El objetivo de esta zona, junto con reconocer las tendencias de localización actuales, es propiciar proceso de renovación y consolidación de los bordes de los corredores presentes en el interior de la ciudad. El mismo objetivo se persigue al plantear esta zona en ambos costados del río San José, especialmente próximo a su desembocadura (al poniente de la Av. San María). Por lo anterior, en esta zona se establecen normas de usos de suelo que favorecen una mayor mixtura de usos, junto con normas de edificación que otorgan una importante constructibilidad y alturas. De esta forma se establecen altos índices de constructibilidad, sin delimitación de altura (definida por rasantes) y una densidad de 1.200 Hab/Ha.

- **ZMC-2 Zona Mixta de Corredor 2 (Sector centro oriente)**
El segundo tipo de zona de corredor corresponde a la **ZMC-2**, que es planteada a lo largo de la calle Tucapel (entre Renato Rocca y Diego Portales, aproximadamente), además de las calles Lastarria (entre Almirante Latorre y 18 de Septiembre), Pedro Aguirre Cerda (entre Juan Antonio Ríos y 18 de Septiembre) y a lo largo de Cancha Rayada. Esta zona persigue reconocer la actual localización de equipamientos comerciales y de servicio presentes frente a estos corredores, con el fin de potenciar su emplazamiento como una centralidad lineal dentro de su entorno inmediato, definido por el presente Plan como la zona ZM-1 y la zona residencial ZR-1.

² Considerando una referencia de altura por piso ente 3,5 m y 2,5 m respectivamente.



En esta zona se establece como permitidos usos de equipamientos, además de actividades productivas inofensivas de tipo taller y almacenamiento. Junto a lo anterior se admiten usos residenciales con una densidad máxima de 720 Hab/Ha. Con el fin de compatibilizar las construcciones que se desarrollen sobre el corredor y las que se encuentren al interior de los barrios regulados por la zona ZM-1 (altura máxima de 28 metros) y la zona residencial ZR-1 (altura máxima de 21 metros), se establece una altura máxima de 35 metros³.

▪ *ZMC-3 Zona Mixta de Corredor 3 (Capitán Ávalos)*

En el borde oriente de la avenida Capitán Ávalos se establece la **zona ZMC-3**, que persigue orientar las actividades que localicen frente a esta vía, hacia usos mixtos que sean compatibles con las áreas residenciales que se emplazan al poniente de esta avenida, además de la nueva área residencial planteada al oriente, como parte de la extensión urbana propuesta en el sector. De esta manera se busca planificar este frente urbano, favorecido por las condiciones de localización y accesibilidad que le otorga Capitán Ávalos.

Se admiten en esta zona usos mixtos de equipamientos y residenciales, prohibiendo las actividades productivas, actuando de manera complementaria al nuevo barrio residencial propuesto al oriente de la Av. Capitán Ávalos. Se fija una altura máxima 21 metros y una densidad de 500 Hab/Ha (equivalente a 125 viviendas por hectárea).

▪ *ZMC-4 Zona Mixta de Corredor 4 (Sector Norte)*

Finalmente, en el sector norte de la ciudad de Arica, complementaria a la zona residencial ZR-4, se establece la zona de corredor ZMC-4, definida a lo largo de las calles existentes y proyectadas en el sector, correspondientes a Isabel Riquelme, Norte 4 y Norte 2. Al igual que las zonas anteriores, ésta persigue orientar la localización de equipamientos y servicios en las áreas colindantes a estas vías, que permita servir a las áreas residenciales circundantes, concentrando aquellos usos que no se encuentren admitidos en el interior de estas zonas habitacionales. En este sentido, junto con los usos de equipamientos, se admiten actividades productivas de tipo taller y almacenamientos inofensivos.

En relación a las normas de edificación, se establece una densidad de 400 Hab/Ha menor a las de las zonas residenciales circundantes, con el fin de favorecer la localización de usos no residenciales, junto con una subdivisión predial de 500 m², con una altura máxima de 21 metros.

B.3 Zonas Mixtas de Borde Costero

El tercera subcategoría de zonas mixtas persigue orientar y consolidar el frente costero y áreas asociadas de la ciudad, respecto a su desarrollo como atractivo turístico y como barrio residencial, junto con minimizar el impacto sobre el atractivo natural de este sector y asumir las restricciones que presentan para la localización de actividades y construcciones frente a eventos de tsunamis. Se definen las siguientes zonas mixtas en este sector:

- *ZMBC-1 Zona Mixta de Borde Costero 1*
- *ZMBC-2 Zona Mixta de Borde Costero 2*
- *ZMBC-3 Zona Mixta de Borde Costero 3*

El primer grupo de zonas (ZMBC-1 y ZMBC-2) son planteadas en el sector de borde costero norte de la ciudad, en una parte de la playa Chinchorro y sobre los terrenos incorporados dentro del área urbana de la playa Las Machas y la desembocadura del río Lluta. En el caso de la zona ZMBC-3 esta se emplaza en el sector de borde costero sur, al sur-poniente de la ladera del Morro y a lo largo de la avenida costanera (Cte. Juan José de San Martín).

El sector de borde costero norte corresponde a un territorio que presenta un bajo nivel de consolidación urbana, salvo por el área que enfrenta a la playa Chinchorro. No obstante, en este último sector, se

³ Entre 10 y 14 pisos, considerando una referencia de altura por piso ente 3,5 m y 2,5 m respectivamente.



presenta un creciente aumento en inversiones inmobiliarias destinadas al desarrollo de conjunto residenciales, que se están aproximando al borde costero (además de las construcciones de edificios de altura presentes en la actualidad frente a la playa Chinchorro). Por otro lado, existe una importante disponibilidad de suelo en este sector de borde costero, que se suma al nuevo territorio urbano que se está incorporando por parte del presente Plan hacia el norte (playa Las Machas y desembocadura río Lluta).

Un factor relevante en este sector costero, así como otros a nivel nacional, es la constante posibilidad de estar expuestos a eventos de tsunamis. Al respecto, de acuerdo a los distintos estudios existentes para la ciudad de Arica respecto a este tema, el sector de borde costero norte de Arica es el que se vería más afectado por este tipo de fenómenos en cuanto a la profundidad y extensión del área de inundación.

Con el fin de hacer frente a esta situación, se incorporan una serie de iniciativas para abordar la temática de inundación de un tsunami (penetración del agua al interior de territorio seco), dentro de su ámbito de acción normativo. Al respecto, las **zonas ZMBC-1 y ZMBC-2** están orientadas a regular la localización de actividades, condicionando las edificaciones y usos de suelo, junto con la definición de la vialidad estructurante y el establecimiento de zonas de parques urbanos.

En el caso de la **zona ZMBC-3**, persigue precisar las zonas ZT3-A y ZT3-B establecidas por el PRC vigente en el sector costero sur. Dada la pendiente de los terrenos por ser parte de las laderas del Morro, esta zona no presenta un significativo desarrollo urbano, salvo por la existencia del loteo La Lisera, además de los restaurantes e instalaciones deportivas turísticas en las playas del borde costero.

Esta zona mantiene la propuesta del PRC vigente en cuanto a admitir usos residenciales, no obstante se restringe la altura de edificación y las condiciones de constructibilidad y densidad, para que las nuevas construcciones procuren no afectar las laderas del sector del Morro. Además se admiten usos de equipamientos principalmente comerciales y deportivos, de carácter menor, como locales comerciales, restaurantes y centro deportivos, ligados a la actividad turística del borde costero.

- *Propuesta general de Planificación del Sector Borde Costero Norte*

La propuesta de zonificación en el sector de borde costero norte de la ciudad de Arica, en el área comprendida entre la playa Chinchorro y desembocadura del río Lluta, incluyendo el sector bajo de la Villa Frontera, persigue los siguientes objetivos de planificación:

- Incluir el borde costero norte al área urbana de Arica, estableciendo una propuesta de zonificación y de conectividad, que permita integrarla al resto de la ciudad.
- Incorporar las mitigaciones frente a eventos de tsunamis, definidas de acuerdo al ámbito de acción de un PRC.
- Reconocer los elementos de valor natural presentes en el sector, especialmente el área de humedal de la desembocadura del río Lluta, además de las áreas de playa.

Considerando los aspectos anteriores, se plantea una propuesta de zonificación conformada por las zonas ZMBC-1 y ZMBC-2, donde la continuidad de estas va acompañada con una propuesta de un parque lineal a lo largo de la vía costanera, además de incorporar un parque natural en la desembocadura del río Lluta (las que corresponde a las zonas ZE-PU y ZE-PN respectivamente, las que son detalladas más adelante en el presente capítulo).

En relación a la condición de riesgo por tsunamis que presenta el borde costero de la ciudad, su principal impacto tiene relación en la extensión y profundidad del área de inundación que pueden alcanzar en el sector norte de la ciudad. Esta condición es abordada dentro del Plan mediante las siguientes acciones, dentro del ámbito de acción de un instrumento de planificación territorial:



En cuanto a:	Criterios específicos:
1. Vialidad estructurante	<ul style="list-style-type: none">○ Proponer vialidad hacia sectores más altos de la ciudad. La localización de la vialidad estructurante de forma más cercana la una de la otra en el frente costero, definiendo manzanas más angostas que permitan un mejor acceso de las personas a la vías de evacuación.○ Establecer un ancho mínimo sobre estas nuevas calles que facilite su evacuación, que en el caso de las vías principales (que unen el borde costero con la Alcalde Santiago Arata – Libertador Bernardo O'Higgins) sean entre 30 y 40 metros de ancho, mientras que en las vías secundarias (que atraviesan sólo el primer frente del borde costero) sea de 20 metros.○ Como consecuencia se obtiene una mejora en el acceso de las personas a vías de evacuación, aumentando el número de vías que vinculan el borde costero con los sectores más altos.
2. Usos de suelo establecidos a nivel de zonas	<ul style="list-style-type: none">○ Establecer como usos prohibidos aquellas actividades que tiendan a localizar personas con movilidad limitada en el borde costero (hogares de ancianos, hospitales o centros de salud), además de los que se relacionen con equipamientos que deben quedar funcionando en caso de catástrofe (escuelas y colegios para su uso de alberges, hospitales).
3. Propuesta de zonificación	<ul style="list-style-type: none">○ Definir zonas con baja intensidad de utilización de suelo o parques urbanos, que permita aumentar la distancia entre el borde costero y las zonas desarrollables, con el fin que estas actúen como barreras.○ Definir zonas con baja intensidad de utilización de suelo o parques, en sectores asociados a las desembocaduras de ríos, que es donde fenómenos de inundación por tsunamis pueden ingresar con mayor fuerza a terrenos localizados más alejados del borde costero.
4. Normas de edificación por zonas:	<ul style="list-style-type: none">○ Establecer normas de edificación que restrinjan la implementación de construcciones de baja altura en el sector, que queden afectas por la profundidad de inundación.○ En el caso de construcciones en altura, se persigue propiciar una menor ocupación en los primeros pisos, que puedan verse afectados por fenómenos de inundación, propiciando una mayor intensidad de ocupación en los pisos superiores.

El otro elemento relevante dentro de la propuesta es la conformación de un parque lineal a lo largo de borde costero, al oriente de la vía costanera, que permita absorber en parte el impacto de la inundación, bajo los criterios antes expuestos (zona especial ZE-PU, que se detalla más adelante en el presente documento).

Ejemplo de vías de evacuación y franja de parque: detalle zonificación del borde costero en el sector de la Playa Chinchorro



- ← Vías de evacuación principales: 30 a 40 m de ancho
← Vías de evacuación Secundarias: 20 m de ancho

Fuente: Elaboración propia.



En el caso del parque urbano natural establecido en la desembocadura del río Lluta (Zona Especial ZE-PN, que es abordado más adelante en el presente documento), éste junto con procurar la preservación de este sector de humedal, cumple la misma función que los parques lineales, acogiendo la inundación de un tsunami que pueda acceder por medio de la caja de río.

En relación a las zonas ZMBC-1 y ZMBC-2, se plantean normas de usos de suelo que persiguen restringir no solo actividades que pueden resultar incompatibles con el borde costero turístico, como es el caso de las actividades productivas, sino aquellos usos que impliquen la permanencia de personas con movilidad reducida, que no puedan ser trasladadas con la suficiente prontitud a zonas más seguras ante eventos de tsunami. En este caso se encuentran los siguientes usos:

- Usos residenciales: hogares de ancianos
- Equipamientos:
 - o Salud: hospitales, centros de rehabilitación y otros equipamientos de salud, que implique áreas de recuperación de enfermos
 - o Educación: especialmente jardines infantiles y colegios

Otro elemento importante respecto a los usos de suelo, tiene relación a evitar la localización en el borde costero de equipamientos que deben seguir funcionando en caso de catástrofes, como es el caso del tipo salud como hospitales y de seguridad como bomberos y recintos policiales. Una función similar cumplen los establecimientos educacionales que son utilizados en estos casos como alberges temporales en caso de existir damnificados.

Los elementos anteriores contribuyen a mejorar las condiciones de evacuación, favorecer la contención de inundaciones y a restringir usos de suelo específico, a lo que se puede sumar disposiciones respecto al desarrollo de las construcciones, que permitan regular la ocupación de este territorio, pero no congelar su uso como un área urbana desarrollable.

En relación a lo anterior, es necesario considerar que frente a fenómenos de terremotos de gran escala (9° en la escala de Richter), la inundación en el borde costero norte puede llegar a los 7 metros de altura, lo que implica que puede afectar edificaciones entre 2 y 3 pisos de altura. Tomando como referencia la situación anterior, se plantea en las normas urbanísticas de las zonas ZMBC-1 y ZMBC-2 procurar la regulación de la ocupación de suelo de las construcciones hasta por lo menos los 2 pisos de altura (considerando un promedio de altura por piso de 3.5 m), o bien, 3 pisos (considerando un promedio de altura de aproximadamente 2.5 m), con el fin de evitar en esta parte de la ciudad la localización de edificaciones de una baja elevación, propiciando las de envergaduras mayores.

En el marco normativo de los planes reguladores no existen normas urbanísticas que definan alturas mínimas de construcciones, es decir, que establezcan en una zona determina una altura mínima de 7 m, con lo que se obligue a desarrollar edificios de más de dicha medida. A su vez, no está dentro del ámbito de acción de un PRC establecer restricciones o prohibiciones de usos de suelo a nivel de piso, por ejemplo prohibir la localización de usos residenciales en el primer y segundo piso, con lo que se evitaría la permanencia de personas que pudieran ser afectadas por las inundaciones.

Por las razones anteriores, no se habla en estas zonas de restringir el desarrollo de viviendas en primer o segundo piso (casas), ni fijar alturas mínimas, recursos empleados en algunos proyectos de planes reguladores comunales a lo largo del país, que han sido cuestionados desde el punto de vista jurídico por parte de la Contraloría General de la República. Al respecto, la normativa vigente permite restringir la ocupación de suelo por pisos, estableciendo porcentajes en relación del predio. Estas normas se llaman “coeficiente de ocupación de suelo” y “coeficiente de ocupación de los pisos superiores”.

En el caso de la **zona ZMBC-1** se persigue restringir hasta un 25% la ocupación de las construcciones desde el 1° al 3° piso, (tomando como referencia el criterio más restrictivo en relación a la altura de 7 metros, que permite entre 2 a 3 pisos), pero dejando los pisos superiores con un 60%. Junto a lo anterior, se definen condiciones normativas que busca el desarrollo de edificaciones aisladas, sobre terrenos no inferiores a 1.500 m², con una altura máxima de 56 metros (entre 16 y 22 pisos, considerando una altura por piso entre 3.5 y 2.5 metros, respectivamente), lo que es compensado con

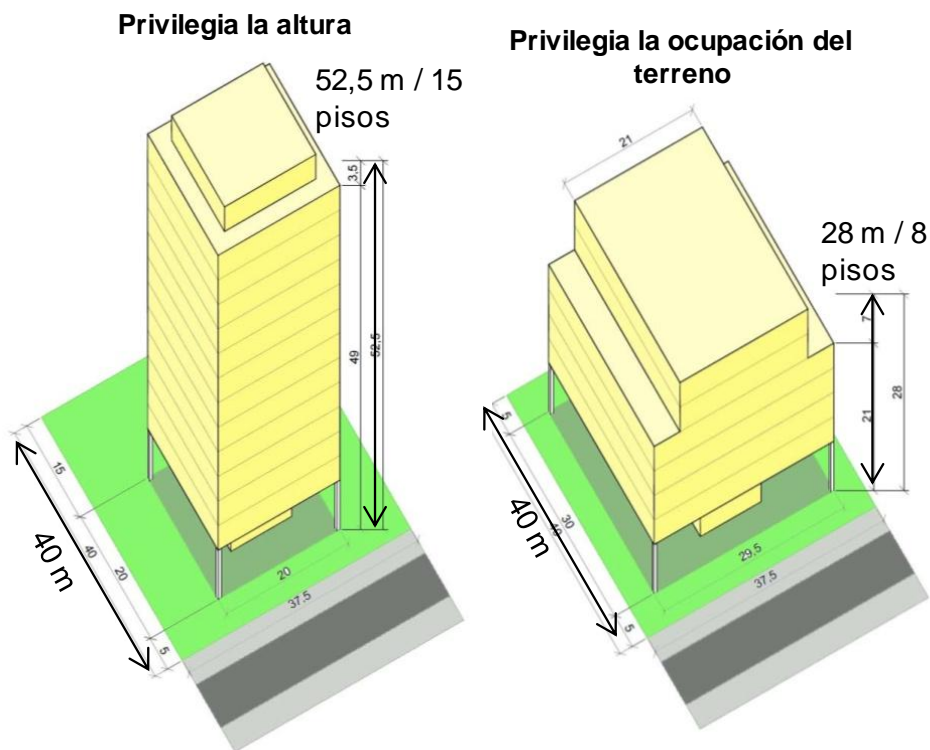


una alta constructibilidad y densidad.

Resumen de normas urbanísticas zona ZMBC-1

Superficie de subdivisión predial mínima	1.500 m ²
Densidad bruta máxima	1.200 Hab/ Ha
Sistema de agrupamiento de las edificaciones	Aislado
Antejardín	5 m
Distanciamiento mínimo a medianero	Según OGUC
Altura máxima de la edificación	56 m
Coefficiente de constructibilidad	3.6
Coefficiente de ocupación de suelo	0.25
Coefficiente de ocupación de los pisos superiores	Segundo y tercer piso: 0.25 Cuarto piso y superiores: 0.6

Ejemplo de modelación de normas urbanísticas planteadas en la zona ZMBC-1 Volumen teórico máximo sobre terreno de 1.500 m² (altura por piso de 3.5 metros)



Fuente: Elaboración propia.

En relación a la **zona ZMBC-2**, se persiguen los mismos objetivos pero estableciendo normas de usos de suelo tendientes a favorecer usos de vivienda, además de restringir la ocupación de suelo solo en el 1º y 2º piso a un 25%, junto con una subdivisión predial mínima de 500 m² y altura máxima definida a partir de la aplicación de rasantes.

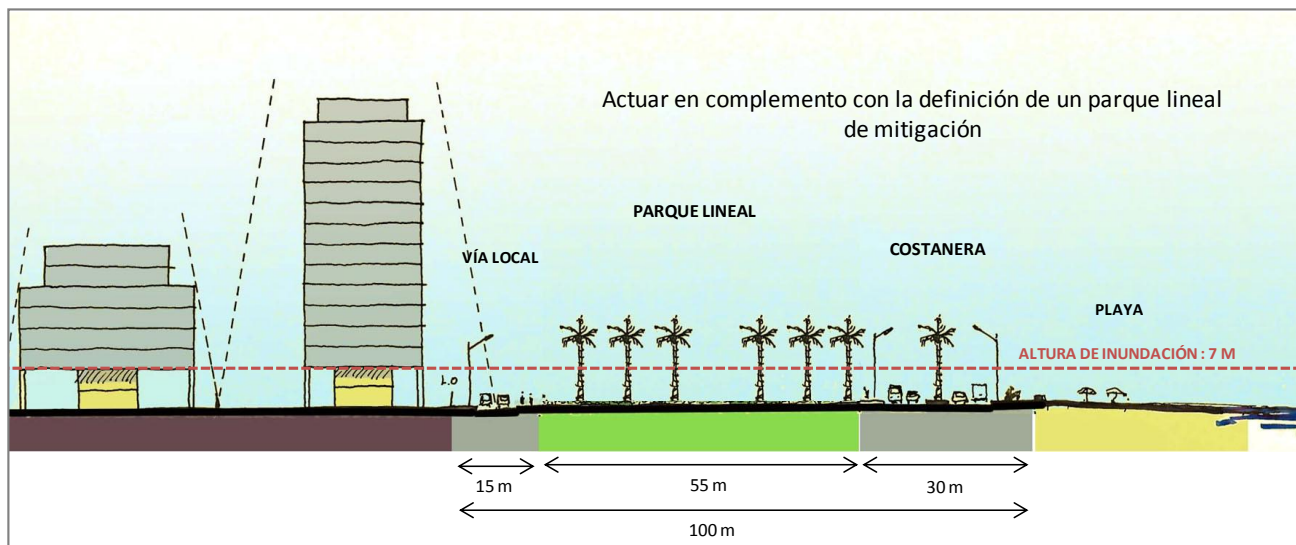
En síntesis, la aplicación del presente Plan en el sector de borde costero norte establece una serie de iniciativas de mitigación normativa respecto a un evento de tsunami, las cuales, pueden actuar en conjunto, contribuyendo a mejorar la forma de enfrentar el desarrollo urbano del sector frente a este tipo de fenómenos naturales, sin que esto implique evitar la inversión inmobiliaria en el sector, sino orientarla de acuerdo a los objetivos del nuevo instrumento de planificación.

Finalmente, si se considera el parque urbano propuesto, con un ancho de 55 metros, además de la vía **"Modificación Plan Regulador Comunal de Arica"**



costanera y vía de servicio asociada al parque, se obtiene una franja de resguardo de aproximadamente 100 metros de ancho.

Esquema: Resumen de propuestas de mitigación frente a eventos de tsunami



Fuente: Elaboración propia.

C. Zonas Preferentemente Residenciales

Las zonas preferentemente residenciales corresponde a las definidas por el Plan tendientes albergar sectores existentes, o bien, propuestos, donde se plantea un predominio de usos residenciales de vivienda por sobre otros, especialmente equipamientos, junto con admitir en casos especiales actividades productivas de tipo inofensivas. Se persigue en este tipo de zonas el desarrollo de equipamientos básicos y actividades productivas compatibles con el uso residencial, como son las sedes sociales, canchas deportivas, pequeños comercios y talleres, entre otros. En el caso de Arica se establecen cinco tipos de zonas residenciales que se describen a continuación:

- *ZR-1 Zona Residencial 1*
 - *ZR -1A Subzona Residencial 1A*
- *ZR-2 Zona Residencial 2*
- *ZR-3 Zona Residencial 3*
- *ZR-4 Zona Residencial 4*

En términos generales, las primeras tres zonas (ZR-1, ZR-2 y ZR-3) están definidas sobre áreas que presentan en la actualidad un importante nivel de consolidación de conjuntos residenciales, aunque mantienen disponibilidad suelo desarrollable, especialmente la zona ZR-1 en el sector sur de la ciudad, además de la subzona ZR-1A que es planteada como parte de la extensión del límite urbano hacia el oriente. En cambio la zona ZR-4 es planteada en el sector norte, que presenta un escaso desarrollo urbano, salvo por la presencia del loteo Villa Frontera.

- *ZR-1 Zona Residencial 1 y ZR -1A Subzona Residencial 1A*

La **zona ZR-1** comprende los sectores de mayor presencia de conjuntos residenciales en la ciudad, desarrollados en la última década, emplazados tanto al norte como al sur de la ciudad. No obstante, la mayor disponibilidad de suelo se encuentra en el sector sur. Las disposiciones normativas buscan preservar el carácter residencial de estos sectores, pero con alturas acotadas de no más de 21 metros (entre 6 y 8 pisos)⁴, junto con una densidad máxima de 900 Hab/Ha, que es concordante aproximadamente con los máximo

⁴ Considerando una referencia de altura por piso ente 3,5 m y 2,5 m respectivamente.



establecidos por los conjuntos residenciales existentes.

En el área de extensión urbana establecida por el presente Plan, al oriente de la Av. Capitán Ávalos, se establece la **subzona ZR-1A**, con el fin regular el proceso de conformación de los nuevos barrios que se emplacen en este nuevo territorio urbano. En esta subzona se mantienen las normas aplicadas sobre la zona ZR-1, pero prohibiendo los usos de actividades productivas, como a su vez, con una menor altura máxima de 17,5 metros (entre 5 y 7 pisos)⁵ y condiciones de constructibilidad. Lo anterior, persigue adecuar el proceso de consolidación de estos barrios a la condición de borde urbano de este nuevo sector, además de las condiciones topográficas del mismo, que difieren a las presentes en la zona ZR-1, pero manteniendo el énfasis en el desarrollo de usos residenciales.

▪ **ZR-2 Zona Residencial 2**

En el borde poniente de la avenida Santiago Arata entre el sector del Parque Centenario y la Av. Capitán Ávalos, se establece la **zona ZR-2**, la que busca reconocer barrio residencial existente contiguo a la vía en el sector de la Playa Chinchorro, además de proyectar su crecimiento hacia el extremo norte de este sector. En esta franja de terreno, se persigue por un lado reconocer los procesos de consolidación urbana que se están llevando a cabo, orientados a usos residenciales, junto con equipamientos complementarios. Además se fija una altura máxima de 35 metros (entre 10 y 14 pisos)⁶ y una densidad de 720 Hab/Ha, que permitan consolidar un barrio de construcciones en altura (compatible con su entorno inmediato) a lo largo del corredor de acceso a la ciudad.

▪ **ZR-3 Zona Residencial 3**

Entre las calles 18 de Septiembre y Luis Valente, cercana al centro de la ciudad, se establece la **zona ZR-3**, la que a su vez se extiende hacia el oriente entre el río San José y la avenida 18 de Septiembre. Esta zona persigue reconocer los barrios residenciales localizados inmediatamente al oriente de la ciudad. Se persigue orientar el proceso consolidación y renovación urbana de los sectores residenciales, fijando rangos máximos de altura y densidad, pero mantenido su condición de barrio. De este modo, se establece una altura máxima de 25 metros (entre 7 y 10 pisos)⁷ y una densidad de 600 Hab/Ha.

▪ **ZR-4 Zona Residencial 4.**

La **zona ZR-4** es planteada en el extremo norte del área urbana propuesta por el Plan. Ésta abarca los terrenos disponibles presentes en el norte de la ciudad, entre el subcentro ZSC-3 y la quebrada Gallinazo, incluyendo a la Villa Frontera

El objetivo de esta zona es orientar el proceso de consolidación de los nuevos barrios que se incorporen a la ciudad en su sector norte. Se plantea como una zona con menor grado de ocupación que las zonas residenciales anteriores, en cuanto a su constructibilidad y con una altura acotada de no más de 21 metros, con una densidad de 400 Hab/Ha.

D. Zonas de Equipamiento

Corresponden a aquellas zonas destinadas a acoger en forma exclusiva usos de equipamientos, que en el caso del presente Plan corresponden a los de mayor envergadura o de escala comunal, tales como cementerios y recintos deportivos.

▪ **ZEQ-1 Zona de Equipamiento 1 (Cementerio)**

La **zona ZEQ-1** reconoce los tres cementerios presentes en el interior de la ciudad de Arica, correspondientes al Cementerio General, Cementerio Parque de Arica y Cementerio Parque de La Paz. Junto a lo anterior, incorpora terrenos destinados al desarrollo de esta actividad por parte de la I. Municipalidad de Arica, localizados al oriente de la Av. Capitán Ávalos.

⁵ Considerando una referencia de altura por piso ente 3,5 m y 2,5 m respectivamente.

⁶ Considerando una referencia de altura por piso ente 3,5 m y 2,5 m respectivamente.

⁷ Considerando una referencia de altura por piso ente 3,5 m y 2,5 m respectivamente.



- **ZEQ-2 Zona de Equipamiento 2**

En el caso de la **zona ZEQ-2** ésta incorpora a los equipamientos deportivos relacionados con estadios al interior del área urbana, como es el caso del Estadio Municipal Carlos Dittborn, Estadio La Liga (Asociación Deportiva Local de Trabajadores Arica), Estadio El Morro, Complejo Deportivo Esteban Alvarado, Liga Andina y Liga Deportiva Eduardo Frei Montalva, el terreno de la Piscina Olímpica en el sector de la Playa Chinchorro y el predio del Hipódromo de Arica. Además se plantean zonas de este tipo en relación a la zona de Subcentro ZSC-6 y el área de ampliación urbana al oriente de la Av. Capitán Ávalos.

En esta zona junto con admitir usos deportivos, dado el tamaño de los terrenos relacionados se busca incluir equipamientos complementarios a esta actividad, como es el caso de comercio, culto y cultura, esparcimiento y científico, junto con áreas verdes. A la vez, con el fin de facilitar el alojamiento de deportistas, se admiten usos residenciales de hospedaje.

En el caso del Estadio Municipal Carlos Dittborn y la Piscina Olímpica, una parte de la zona ZEQ-2 relacionada directamente con las construcciones deportivas es definida con la categoría de Inmueble de Conservación Histórica (ICH), por parte del presente Plan.

E. Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura

Dentro de esta categoría se definen zonas orientadas al desarrollo de actividades productivas, como su vez, se reconocen recintos existentes destinados a usos de infraestructura. En el presente Plan se establecen tres zonas de actividades productivas, las que reconocen sectores de la ciudad que presentan un predominio de este tipo de actividades y que fueron planteadas como parte del PRC vigente.

La primera corresponde a la **zona ZAP-1** emplazada al norte del territorio del Plan, en la intersección entre la Ruta 5 y el camino internacional 11 CH, que reconoce el loteo existente en el sector orientado al desarrollo de actividades productivas. La segunda área de este tipo es la **zona ZAP-2** emplazada en el borde costero sur de la ciudad, en el sector de la caleta Quiane y CORPESCA, frente a la intersección de la vía Costanera Sur (Av. Comandante Juan José de San Martín) y la Av. Ignacio de Loyola. La última zona de este tipo se localiza al oriente de la avenida Capitán Ávalos (**zona ZAP-3**), que incorpora un loteo de estas características presente en el sector.

- **ZAP-1 Zona de Actividades Productivas 1 (Sector Norte)**

En esta zona se admiten usos de actividades productivas en todas sus categorías (industrial, talleres y almacenamiento), del tipo inofensivo y molesto, además de equipamientos complementarios a estas actividades, tales como, comercio, servicios, seguridad y científico, junto con usos de infraestructura de transporte, sanitaria y energética.

En relación a las normas de edificación estas apuntan principalmente al desarrollo de construcciones aisladas y con altura máxima definida por rasantes.

- **ZAP-2 Zona de Actividades Productivas 2 (Sector Sur)**

Esta zona establece las mismas categorías de usos de suelo que las mencionadas en la zona anterior, no obstante, por su emplazamiento en el borde costero, se admiten a su vez equipamientos deportivos y usos residenciales de hospedajes, que permitan incorporar actividades de tipo turística en esta zona. En relación a las normas de edificación, se establece una menor intensidad de utilización de suelo que la zona anterior, que se ve reflejada en una mayor superficie predial, además de una altura máxima de 14 metros.

- **ZAP-3 Zona de Actividades Productivas 3 (Sector Oriente)**

En esta última zona, localizada al oriente de la ciudad, se admiten los mismos tipos de usos de suelo que la zona ZAP-1, pero con una menor intensidad de utilización de suelo en



cuanto a constructibilidad y altura máxima, no mayor a 14 metros.

Por otro lado, se reconocen como parte de la **zona ZI** las infraestructuras más relevantes presentes en el área del Plan, que toman como base las establecidas por el PRC vigente, estableciendo disposiciones de usos de suelo que reconocen los usos de infraestructura (transporte, sanitaria y energética), además de usos de actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento). Estas instalaciones corresponden principalmente a los terrenos de YPF Bolivia (frente a Renato Rocca), Central Diesel Arica (frente a Santa María), Subestación Eléctrica (frente a Diego Portales), ESSAT Empresa de Servicios Sanitario de Tarapacá (frente a Alcalde Manuel Castillo Ibaceta) y recinto COPEC (sector caleta Quiane), entre otros.

F. Zonas Especiales

En esta categoría se reúnen zonas que presentan usos específicos que no se relacionan directamente con las zonas expuestas anteriormente, pero que resultan relevantes para el planteamiento del presente instrumento. Estas zonas incorporan sectores del borde costero de playa, zonas destinadas para el desarrollo de actividades logísticas, parques urbanos y zonas orientadas a complementar el resguardo de elementos naturales y de valor patrimonial.

F.1 Borde costero de playa

La primera subcategoría incorpora aquellas zonas planteadas en el borde costero de la ciudad, sobre los terrenos de playa e inmediatamente relacionados con los mismos, las que se agrupan en las siguientes zonas:

- ***ZEBC-1 Zona Especial Borde Costero 1 de playas y subzona ZEBC-1A Punta Chinchorro***
La zona ZEBC-1 es definida en los terrenos de playa a lo largo del borde costero, procurando su protección como atributo natural, pero admitiendo usos que faciliten su desarrollo desde el punto de vista turístico. En relación a lo anterior, este tipo de actividad no se encuentra definida en específico dentro de los usos de suelo aplicables por parte de un Plan Regulador Comunal, por lo que su aplicación corresponde a su vinculación con aquellos usos que si se encuentran definidos para este tipo de instrumento de planificación por parte de la OGUC. En este sentido, las actividades turísticas comprenden principalmente usos de equipamientos comerciales, tales como restaurantes y locales comerciales, junto con equipamientos deportivos, de esparcimiento y servicios, a la vez de destinos residenciales de hospedaje.

Por lo anterior, en esta zona se admiten usos de equipamientos comerciales del tipo restaurantes y locales comerciales relacionados, además de equipamiento deportivo, culto, cultura y esparcimiento. En el caso de los equipamientos deportivos, se admiten centros deportivos y clubes deportivos, con el fin de permitir el desarrollo de clubes de yates o deportes náuticos. Junto a lo anterior, se admiten usos residenciales de hospedaje.

En cuanto a las normas de edificación, esta buscan una baja intensidad de utilización del suelo en cuanto a construcciones sobre los terrenos de playa, con el fin de evitar la alteración de este respecto a su valor natural y paisajístico, pero a su vez, resguardar la seguridad de las personas ante fenómenos de tsunamis, evitando la concentración personas en este sector en grandes construcciones, como es el caso de equipamientos. Es por lo anterior, que se establece una subdivisión predial alta, de 2.500 m², con una ocupación de no más del 5% del terreno, además de una altura máxima de 7 metros.

El objetivo de lo anterior, es que las construcciones de mayor tamaño asociadas con la actividad turística no se localicen sobre los terrenos de playa, sino que en las otras zonas de borde costero, especialmente la zona especial turística (ZET) y las zonas mixtas de borde costero (ZMBC-1, ZMBC-2 y ZMBC-3) que admiten una mayor intensidad de utilización de suelo.



- *ZEBC-1A Subzona Especial Borde Costero 1A (Playa Puntilla de Chinchorro)*

En el caso del sector de Puntilla de Chinchorro, en el extremo sur de la playa del mismo nombre próximo a la desembocadura del río San José, se plantea la Subzona ZEBC-1A que persigue contribuir a la protección de la “playa de las tortugas”, lugar de desove de la especie tortuga verde.

En la actualidad este sector carece de protección oficial, por lo que no es posible incorporarla como un área de protección por parte del Plan Regulador Comunal, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. Es por lo anterior, que el presente Plan define el sector de playa de la Puntilla de Chinchorro como una zonas especial, que admite exclusivamente usos de áreas verdes, con una muy baja intensidad de utilización de suelo, dentro del alcance normativo de este tipo de instrumento de planificación.

- *ZEBC-1B Subzona Especial Borde Costero 1B (Área de Seguridad de Playa)*

Al interior de las playas Chinchorro y Las Machas, se plantea al definición de la Subzona ZEBC-1B, que persigue establecer una reserva de suelo para la instalación de áreas de seguridad, que permitan el establecimiento de construcciones o plataformas, que permitan albergar a personas frente a eventos de tsunamis. En total se establecen seis áreas de este tipo distribuidas en ambas playas.

- *ZEBC-2 Zona Especial Borde Costero 2 (Área Portuaria)*

La zona ZEBC-2 reconoce el emplazamiento del actual Puerto de Arica, buscando incorporar en este además de sus actuales actividades portuarias (infraestructura de transporte), usos de equipamientos comerciales, culto y cultura, esparcimiento y científico. El objetivo es abrir la posibilidad de que los terrenos del puerto puedan admitir otros usos de suelo que permitan una mejor integración con el centro histórico de la ciudad.

Por otra parte, se define con éste zona el sector de la nueva Caleta Quiane emplazado en el sector sur, contiguo a la zona de actividades productivas ZAP-2, además de áreas puntuales en la playa Chinchorro.

En el caso de las normas de edificación, se persigue que las construcciones no sobrepasen los 7 metros de altura y de tipo aislado, para no afectar las vistas y accesibilidad hacia el mar desde el centro.

- *ZET Zona Especial Turística*

Esta zona ZET es definida por Plan como complemento de la zona ZEBC-1, estableciendo el mismo tipo de usos de suelo que esta zona, pero con una mayor intensidad de utilización de suelo. En relación a los usos de equipamiento comercial, se establece una mayor diversidad de tipos permitidos que la zona especial de borde costero, incluyendo mercados, además de los equipamientos deportivos y de esparcimiento, junto con permitir los equipamientos de tipo científico y usos residenciales de hospedaje.

En relación a las normas de edificación, se permite una altura máxima de 7 metros, con una subdivisión predial mínima de 300 m² y una ocupación del terreno de no más del 80% del mismo.



Propuesta de zonas de especiales (ZE)



Fuente: Elaboración propia.



F.2 Zona Especial de Actividades Logísticas

Esta subcategoría de zona especial persigue reconocer la propuesta de la zona de actividades logísticas para la ciudad de Arica, en el sector de Chacalluta, que está impulsando el Gobierno Regional de Arica y Parinacota y otros actores regionales, asociada al Aeropuerto de Chacalluta y a la posible instalación de un nuevo puerto en el sector. El presente Plan define dentro de este territorio tres tipos de zonas especiales:

- **ZEAL-1 Zona Especial de Actividades Logísticas 1 y Subzona ZEAL-1A.**

Esta zona es definida en la mayor parte del territorio del área logística de Chacalluta, que incluye el borde costero, el Aeropuerto y terrenos relacionados. En esta zona se admiten usos de suelo de equipamientos, actividades productivas e infraestructura, que permitan albergar el desarrollo de las actividades contempladas en el sector para la consolidación del área logística, además de la presencia del nuevo puerto y el aeropuerto existente.

Al respecto, se persigue en esta zona admitir una importante diversidad de usos, con el fin de flexibilizar la implementación de los proyectos que implementen el área logística. La mismo acontece con las normas de edificación, sobre terrenos por sobre los 2.500 m² y admitir construcciones aisladas y altura máxima de 21 metros.

En el extremo suroriente del área logística, se plantea la **subzona ZEAL-1A**, que tiene como principal objetivo constituir una reserva de suelo para el emplazamiento preferente de actividades productivas (industria, talleres y almacenamiento) e infraestructuras de transporte, sanitaria y energética. Por lo anterior, sus normas de usos de suelo están planteadas para favorecer su emplazamiento en el sector.

- **ZEAL-2 Zona Especial de Actividades Logísticas 2 y Subzona ZEAL-2A.**

Esta segunda zona persigue los mismos objetivos que la zona anterior, pero orientada a la consolidación de un área de usos mixtos entre equipamientos y actividades productivas asociados al Aeropuerto Chacalluta. Por lo anterior, se admiten usos de equipamientos, actividades productivas e infraestructura, pero con una mayor diversidad respecto a las primeras.

En relación a las normas de edificación, se disminuye la subdivisión predial respecto a la zona anterior, junto con un aumento en la constructibilidad y una altura máxima de 25 metros.

En el sector de acceso al Aeropuerto Chacalluta, en ambos costados de la Av. Teniente John Wall Holcomb, entre el la línea del ferrocarril Tacna-Arica y el límite con el terreno del aeropuerto, se establece la **Subzona ZEAL-2A**. Esta subzona tiene como objetivo favorecer la consolidación de un núcleo de equipamientos vinculado directamente con el aeropuerto, que sirva como nueva centralidad en el interior del área de actividades logísticas. Se admiten usos de equipamientos, especialmente comercial y de servicios, además actividades productivas inofensivas de almacenamiento e infraestructura de transporte. En relación a las normas de edificación, se admite de tipo aislado y con una altura máxima definida a partir de la aplicación de rasantes.

- **ZE-PN Zona Especial Parque Urbano Natural**

En el interior de este territorio se establecen sectores con una baja intensidad de ocupación de suelo, con el fin de contribuir a la protección de aves, específicamente el *Gaviotín Chico*. Estas zonas especiales, son definidas dentro del Plan como una zona de parque urbano natural (ZE-PN), el mismo tipo que es definido en la desembocadura del río Lluta, las que solo admiten usos de espacio públicos y áreas verdes, además de disposiciones que restringen de manera importante las construcciones. Este tipo de zona es detallada más adelante en el presente documento.



F.3 Zonas especiales de parques y plazas

Este tipo de categoría de zona especial, persigue orientar el reconocimiento de parques y plazas relevantes al interior del área urbana, además de las que se proponen a través del presente Plan.

- **ZE-P Zona Especial Plazas y Parques y Subzona ZE-P1**

Esta zona persigue regular las áreas de plazas y parques propuestas por el presente Plan, estableciendo disposiciones para su orientación para usos exclusivamente de áreas verdes y espacios públicos. Además se incluyen dentro de esta categoría las áreas verdes definidas como complemento de los subcentros locales propuestos por el Plan, junto con las zonas complementarias a las áreas de restricción establecidas a lo largo del río San José, esto último con el fin de incorporar sus sectores aledaños como una franja de áreas verdes relevante para la ciudad.

Como complemento a este tipo de zona especial, se incorpora la **Subzona ZE-P1** que persigue reconocer las principales plazas existentes dentro de la ciudad de Arica.

- **ZE-PU Zona Especial Parque Urbano y Subzona ZE-PU1**

Esta zona busca orientar las nuevas áreas de parques urbanos establecidos por el presente Plan, con una mayor jerarquía a nivel urbano como áreas verdes. A parte de la escala, se diferencia de la zona ZE-P en cuanto a que se admiten usos de equipamiento de culto y cultura, esparcimiento y deporte, además de los de espacio público y área verde, junto con un mayor nivel de constructibilidad y de ocupación de suelo, compatible con la definición de un parque.

Por otro lado, se establecen a través de esta zona nuevos parques urbanos en el borde costero, y contiguos al acceso sur de la ciudad a través de la Ruta 5, como a su vez, en las nuevas áreas residenciales.

En el caso del borde costero, el parque lineal propuesto cumple una función de mitigación frente a potenciales eventos de tsunamis, formando parte de la estrategia de planificación del presente Plan respecto a este tipo de eventos naturales, actuando en conjunto con la zona ZMBC-1 y la propuesta de vialidad estructurante.

Como complemento a este tipo de zona, se establece la **Subzona ZE-PU1** que persigue reconocer los parques existentes dentro de la ciudad de Arica de mayor jerarquía a nivel urbano. En este tipo de zona se incluye el Parque Centenario, Parque Brasil, Parque General Carlos Ibáñez del Campo y el Parque Lauca, entre otros.

F.4 Zonas especiales complementarias de resguardo y protección

Este tipo de zona es definida como complemento a los sectores o áreas que cuentan con protección oficial, o bien, como complemento a las áreas de riesgo establecidas por el Plan.

- **ZE-PN Zona Especial Parque Urbano Natural**

Se establece esta categoría especial de parques asociadas a elementos de valor natural, que persigue contribuir a la protección de atributos naturales, planteado su incorporación como parque natural. En esta zona sólo se admiten usos de áreas verdes y espacio público, además de normas urbanísticas restrictivas con un bajo nivel de ocupación de suelo, de no más del 2% de la superficie del terreno y una altura máxima de 4 metros, de tal forma de regular la aplicación del artículo 2.1.31 de la OGUC relacionada con los usos las actividades complementarias a los usos permitidos.

Esta zona es definida principalmente en la desembocadura del río Lluta, reconociendo el área de humedal que en la actualidad no presenta protección oficial, siendo complementaria al Santuario de la Naturaleza Humedal (que cuenta con protección oficial). Junto a lo anterior, este tipo de zona es definida en el interior del área de actividades



logísticas al norte de la quebrada Gallinazo, con el fin establecer áreas que contribuyan a la protección de aves, especialmente la especie del *Gaviotín Chico*.

- ***ZE-CQ Zona Especial de resguardo de cauces y quebradas***

La zona corresponde a un área de baja intensidad de utilización de suelo, planteada en la cuenca de cauces de ríos y quebradas, que actúa como complemento de las áreas de riesgos. Esta zona es definida en el sector norte sobre el cauce del río Lluta y sobre la quebrada Gallinazos (al norte de la Villa Frontera), Además esta zona es planteada en el cauce del río San José, en el extremo suroriente del área urbana.

En esta zona se admiten usos de áreas verdes y espacio público, además de equipamiento deportivo e infraestructura sanitaria, con una ocupación de suelo que no supera el 10% de la superficie del terreno donde se emplazan y una altura máxima de 7 metros.

- ***ZE-LAD Zona Especial de resguardo de laderas***

Esta zona es definida en las laderas de los terrenos con importantes pendientes presentes en el interior del área urbana propuesta, como complemento de las áreas de riesgos propensas a avalanchas y rodados (ARN-AR). En esta zona se admiten solo usos de áreas verdes y espacio público, donde las construcciones complementarias a estos usos no pueden superar el 1% de la superficie del terreno donde se emplazan, además de una altura de 4 metros.

- ***ZE-CH Zona Especial Chinchorro y ZE-CH-A Subzona Especial Chinchorro (Museo)***

Este tipo de zona especial tiene como objeto el reconocimiento predios que la Universidad de Tarapacá individualiza con el objeto de crear un área de conservación y protección arqueológico-patrimonial en el sector de faldeos del Morro de la ciudad de Arica, con el objeto de instalar un circuito de proyección turística que tenga, entre otros, senderos peatonales y áreas de descanso, que permitan al visitante observar el hábitat natural de la cultura Chinchorro, integrándolo al Museo del sitio arqueológico de Colón nº10 de propiedad de la misma universidad.

Los terrenos aludidos corresponden las Reservas Arqueológicas 1 y 2, además de los predios de los Ex Estanques de Agua localidades en el sector:

- Sitio Reserva Arqueológica Nº1: Rol 22-29
- Sitio Reserva Arqueológica Nº2: Rol 22-30
- Sitios Ex Estanques de Agua: Roles 12-13 y 12-1

En esta zona especial (ZE-CH) admite usos de suelo de equipamientos de tipo científico y culto y cultura, además de una baja intensidad de utilización de suelo, con el fin de contribuir a la protección del patrimonio de estos terrenos.

En el caso de actual Museo de Calle Colón nº 10, este es incorporado como parte de la **Subzona ZE-CHA**, que admite los mismos tipos de usos de equipamientos que la zona anterior, pero con una mayor intensidad de utilización de suelo, definidas de acuerdo a la construcción existente.

G. Áreas de Riesgo

Las áreas de riesgo corresponden a aquellas que constituyen un peligro potencial para los asentamientos humanos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC. Las áreas de este tipo establecidas como parte del presente Plan corresponden a las siguientes:

- ***ARN-IT Áreas Inundables o potencialmente inundables por Tsunami***
- ***ARN-IR Áreas Inundables o potencialmente inundables por desborde de cauces***
- ***ARN-AR Áreas propensas a deslizamientos***
- ***ARN- PL Área de riesgo potencial de licuefacción del suelo***
- ***ARH Área de riesgo generado por la actividad o intervención humana***



La propuesta de áreas de riesgo se fundamenta mediante el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, que forma parte de los contenidos de la Memoria Explicativa del Plan, que describe las condiciones de riesgo del área sujeta a planificar por el Plan Regulador Comunal de Arica.

H. Zonas no edificables

Las “zonas no edificables” son aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, las cuales se vinculan con las obras de canalización, gasoductos y líneas de alta tensión. Estas zonas corresponden a las siguientes dentro del presente Plan:

- ZNE-LAT Líneas de Alta Tensión
- ZNE-OLD Oleoducto
- ZNE-AER Aeropuerto
- ZNE-FER Líneas de Ferrocarriles

I. Áreas de protección de recursos de valor natural

Se reconoce como parte de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial (artículo 2.1.18 de la OGUC) el área natural oficialmente protegida del Santuario de la Naturaleza Humedal de la desembocadura del río Lluta (D.S. 106 del Ministerio de Educación, 28 de noviembre de 2009), el cual también es Reserva Natural Municipal, por decreto exento 2702 de la I. Municipalidad de Arica de 3 de junio de 2009. Esta área de protección es reconocida a través de la **zona ZP-H “Santuario de la Naturaleza Humedal de la desembocadura del río Lluta”**, del presente Proyecto de Modificación.

J. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

Se incorpora como parte de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural del presente Plan las siguientes tipos de zonas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.18 de la OGUC:

– ZCH Zona de Conservación Histórica

Las zonas de conservación histórica de acuerdo a las definiciones contenidas en el artículo 1.1.2 de la OGUC, corresponde al área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar. El registro de inmuebles de valor arquitectónico realizado como parte del presente Plan y expuestos en el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, dio como resultado la definición de dos zonas de conservación histórica dentro del área urbana propuesta, ajustándose a lo establecido en la Circular DDU 240 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que corresponde a los siguientes:

Zona	Nombre	Localización
ZCH 1	Población Ex Estadio	Av. Gral. Velásquez, J.V. Lastarria e Independencia
ZCH 2	Conjunto Prolongación 21 de Mayo	Senador Luis Valente, esq Edmundo Flores

– ICH Inmuebles de Conservación Histórica

Los inmuebles de conservación histórica de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, corresponde al individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional. Su definición en el presente Plan tomó como base el registro de inmuebles de valor patrimonial aplicando la metodología de valoración establecida por la Circular DDU 240 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.



En total en el Plan se establecen 58 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), de los que 57 se localizan en el interior del área urbana de Arica y uno en Poconchile (nº58). Los primeros son individualizados en la siguiente tabla:

Inmuebles de Conservación Histórica – Área Urbana de Arica.

Nº	Nombre/Denominación actual	Dirección
1	Casino Municipal de Arica	General José Velásquez 955
2	Vivienda	Manuel Baquedano 237
3	Edificio Consistorial de Arica	Rafael Sotomayor 415, esq. Manuel Baquedano
4	Casa Raul Copaja	Patricio Lynch 235, esq. San Marcos 495
5	Colegio Integrado Eduardo Frei Montalva	San Marcos 611
6	Campus Saucache, U. de Tarapacá	18 de Septiembre 2222
7	Campus Velásquez, U. de Tarapacá	General José Velásquez 1775
8	Instituto Comercial (Corporación Ideal)	Cristóbal Colón 99, esq Yungay 99
9	Casa Bolognesi, Consulado General del Perú	Yungay 304, esq. Cristóbal Colón 50
10	Mercado Central	San Marcos 341
11	Departamento de Obras Municipales	18 de Septiembre 101-127, esq. Pedro Montt
12	Cepech/Viviendas	San Marcos 581/591/597, esq. General Pedro Lagos
13	Oficinas (Diario la Estrella de Arica)	San Marcos 580
14	Hotel Plaza Colón	San Marcos 261
15	Bar / Restaurant	San Marcos 251
16	Fuerte San José	Costanera Luis Beretta Porcel s/n
17	Hospital Juan Noe	18 de Septiembre 1000
18	Estadio Carlos Dittborn	18 de Septiembre 2000
19	Edificio Servicios Públicos	Arturo Prat 305
20	Piscina Olímpica	Las Dunas 3152
21	Liceo Politécnico A-2	18 de Septiembre 2221
22	Terminal Rodoviario	Diego Portales 948
23	Estación Chinchorro	Entre Brasil y Luis Beretta
24	Maestranza Chinchorro	Entre Brasil y Luis Beretta
25	Comercio (Instituto Superior de Educación y Cultura)	Bolognesi 181/185/195, esq. Rafael Sotomayor
26	Oficinas	Rafael Sotomayor 211/215/221, esq. Bolognesi
27	Jamaica Club y Consulado de Austria (ex Fotografía Profonor)	Rafael Sotomayor 169/171/177, esq Arturo Prat
28	Viviendas	Sangra 303-399
29	Vivienda	Arturo Gallo 230
30	Edificio Zona El Golfito	Arturo Gallo 257
31	La Casona Pub Restaurant	General Pedro Lagos 534
32	Iglesia Sagrado Corazón	18 de Septiembre, esq. Esmeralda
33	Colegio Italiano Santa Ana	21 de Mayo 920 (Senador Luis Valenti Rossi)
34	Casa Pastoral Obispado de Arica y Parinacota	21 de Mayo (Senador Luis Valenti Rossi)
35	Academia Preuniversitaria Tarapacá	21 de Mayo 920 (Senador Luis Valenti Rossi)
36	Maternidad Hospital Juan Noé	21 de Mayo esquina Arturo Gallo
37	Casino de Carabineros de Chile	Yungay 484
38	Arcabuz Restobar / Ecléctico Bar (Casa Liendo)	Cristóbal Colón 202, esq. Rafael Sotomayor 302
39	Vivienda / Minimarket	Yungay 401-425, esq. Manuel Baquedano
40	Vivienda	General Pedro Lagos 535, esq. 18 de Septiembre 508/517/525/533/535
41	Museo del Mar (Casa Yanulaque)	Sangra 303, esq. Rafael Sotomayor 341
42	Gobernación Marítima de Chile	Máximo Lira 315
43	Casa Gobernación Provincial de Arica	San Marcos 157, esq. Arturo Prat
44	Casa Crispieri	Yungay 216
45	Edificios Colectivo Obrero (Conjunto)	Juan Noe, entre Manuel Baquedano y Patricio Lynch
46	Vivienda	Carlos Condell 102
47	Vivienda	Carlos Condell 182-186-190
48	Bar 303	Bolognesi 303

“Modificación Plan Regulador Comunal de Arica”

RESUMEN EJECUTIVO

I. MUNICIPALIDAD DE ARICA

Abril 2017



Nº	Nombre/Denominación actual	Dirección
49	Restaurant Los Adobes de San Marcos	San Marcos 370
50	Vivienda	Patricio Lynch 2
51	Vivienda	Arturo Gallo 186
52	Vivienda	Arturo Gallo 202
53	Ruinas Iglesia San Juan de Dios	Manuel Baquedano s/n
54	Complejo Alborada	Avda. Comandante Juan José de San Martín 149
55	Edificio Junta de Adelanto (Edificio Plaza)	7 de junio 190
56	Liceo A1 Octavio Palma Pérez	Santa María 1697
57	Edificio Habitacional y Ex Cine Tacora	Caupolicán 1270 / Aníbal Pinto 1528

Fuente: Elaboración propia.

La justificación técnica de la definición de los ICH y de las zonas ZCH, junto a sus respectivas fichas de valoración patrimonial, se encuentran contenidos en el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, que forma parte de los contenidos de la Memoria Explicativa del Plan.

– MH Monumento Histórico

En concordancia con lo establecido en el artículo 2.1.18 de la OGUC, se reconocen dentro de las zonas de protección de valor patrimonial cultura los inmuebles que cuentan con protección oficial en la actualidad, establecida por el Consejo de Monumentos Nacionales al interior del Área Urbana de la ciudad de Arica. Estos inmuebles corresponden a los siguientes:

Zona	ID	NOMBRE	DECRETO
MH-1	1	Fuerte Ciudadela (Morro de Arica)	DS 02412 del 06.10.1971 D.E. 484 del 28.08.1996 del Ministerio de Educación
	2	Fuerte del Este (Morro de Arica)	DS 02412 del 06.10.1971 D.E.484 DEL 28.08.1996 del Ministerio de Educación
	3	Morro de Arica	DS 02412 del 06.10.1971 D.E. 484 28.08.1996 del Ministerio de Educación
MH-2	4	Catedral de San Marcos	DS 00602 del 04.10.1984 del Ministerio de Educación
MH-3	5	Edificio de la antigua Aduana de Arica (Actual Casa de la Cultura de Arica)	DS 00929 del 23.11.1977 del Ministerio de Educación
MH-4	6	Ex Isla del Alacrán y restos de fortificación	DS 01002 del 13.12.1985 del Ministerio de Educación
MH-5	7	Estación de ferrocarriles Arica - La Paz y andén	DS 00021 del 18.01.1990 del Ministerio de Educación
MH-6	8	Parte de las instalaciones del Cuartel Nº 1 del Regimiento Reforzado Nº 4 "Rancagua" de Arica	DE 00055 del 19.01.2006 del Ministerio de Educación

Fuente: Elaboración propia a partir de datos aportados por el Consejo de Monumentos Nacionales

– Monumentos Arqueológicos.

En relación a los monumentos arqueológicos presentes dentro del área urbana de Arica, su localización es reconocida dentro de la Ordenanza y Planos de la presente Modificación del Plan Regulador Comunal, en concordancia con lo establecido en el Artículo 2.1.18 de la OGUC.



2.3.2 Propuesta de Zonificación áreas urbanas de San Miguel de Azapa y Poconchile

A continuación se realiza un descripción de la propuesta de la zonificación establecida al interior de las áreas urbanas de las localidades de San Miguel de Azapa y Poconchile, incorporadas al Plan Regulador Comunal de Arica por medio de la presente Modificación.

2.3.2.1 Área Urbana de San Miguel de Azapa

En la localidad de San Miguel de Azapa se plantea una nueva área urbana de **67,4 Ha**, que modifica la establecida por el Plan Seccional vigente desde 1986. En el interior de esta nueva área se establecen las siguientes categorías de zonas:

Categoría de zona	Zona
Zonas Mixtas	ZMM-1 Zona Mixta San Miguel 1 ZMM-2 Zona Mixta San Miguel 2 ZMM-3 Zona Mixta San Miguel 3
Zonas de Equipamiento	ZEQ-1 Zona de Equipamiento 1 (Cementerio) ZEQ-2 Zona de Equipamiento 2
Zonas Especiales	ZE-P Zona Especial Plazas y Parques ZE-PU Zona Especial Parque Urbano
Áreas de Riesgo	ARN-AR Áreas propensas a deslizamientos
Zonas no edificables	ZNE-LAT Líneas de Alta Tensión
Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural	MH Monumento Histórico

En el interior del área urbana propuesta, las zonificación establecida por el Plan ocupa el 84,8% de esta área, con 57,2 Ha. En tanto, la superficie relacionada con la vialidad estructurante del Plan, alcanza aproximadamente las 10,2 Ha, equivalente al 15,1% del área urbana.

Las zonas mixtas ocupan una superficie de 39,5 Ha equivalente al 58,5% del área urbana total. En tanto las zonas de equipamientos exclusivos reconocidas por el Plan abarcan una superficie 9,6 Ha (14,2%), mientras que las zonas especiales llegan a las 8,1 Ha (12%).

Área Urbana de San Miguel de Azapa: Estimación de superficie por zona

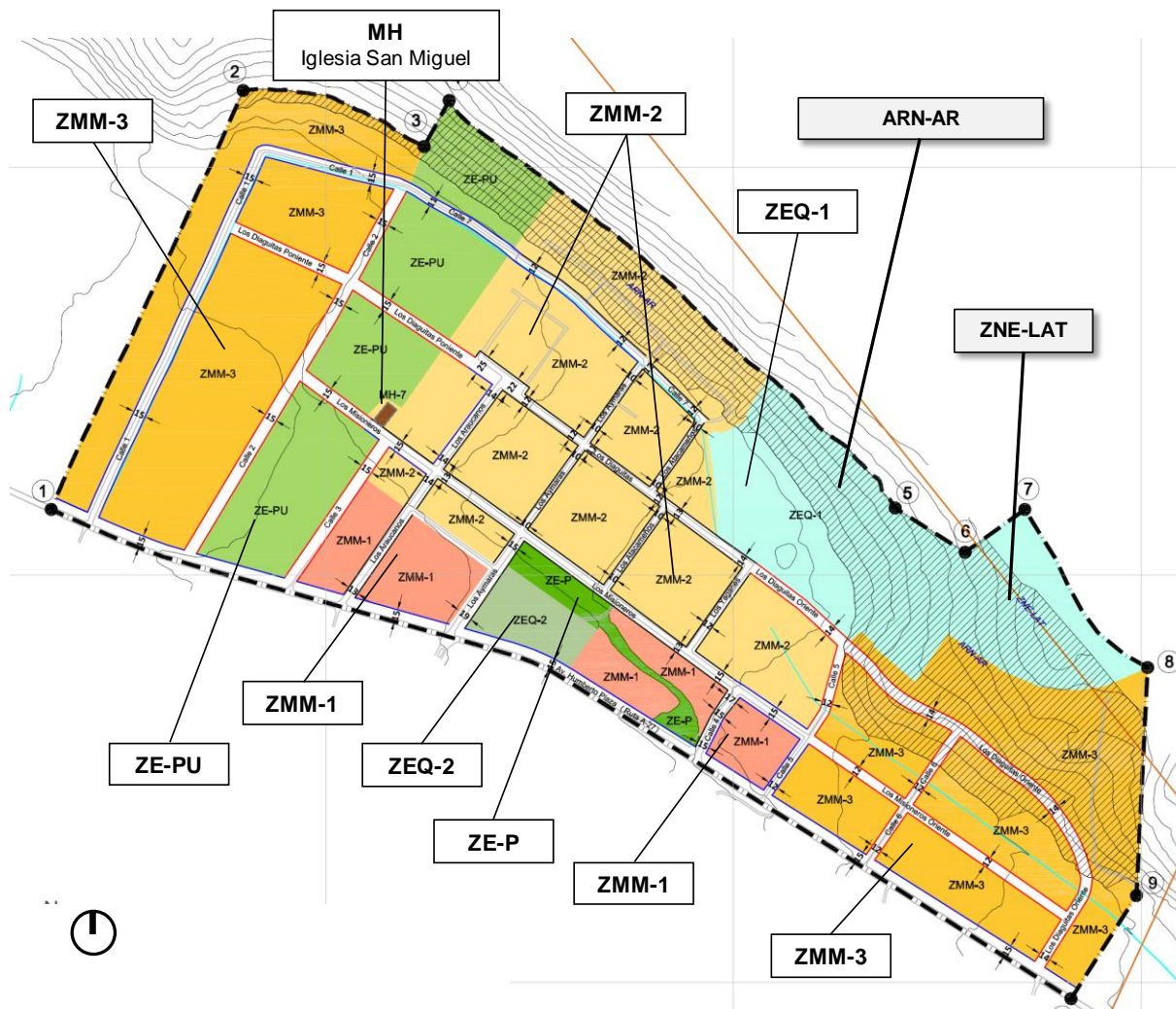
Categoría de zona	Zonas		Sup. Ha	%
	Sigla	Nombre		
Zonas Mixtas	ZMM-1	Zona Mixta San Miguel 1	3,9	5,8
	ZMM-2	Zona Mixta San Miguel 2	14,6	21,6
	ZMM-3	Zona Mixta San Miguel 3	21,0	31,1
		Sub-Total	39,5	58,5
Zonas de Equipamiento	ZEQ-1	Zona de Equipamiento 1 (Cementerio)	8,6	12,8
	ZEQ-2	Zona de Equipamiento 2	1,0	1,4
		Sub-Total	9,6	14,2
Zonas Especiales	ZE-P	Zona Especial Plazas y Parques	0,8	1,2
	ZE-PU	Zona Especial Parque Urbano	7,3	10,8
		Sub-Total	8,1	12,0
Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural	MH	Monumento Histórico	0,039	0,1
Sup. Total de Zonas			57,2	84,8
Sup. Vialidad Estructurante			10,2	15,1
Área Urbana Propuesta			67,4	100,0

Fuente: Elaboración propia.



La definición de las zonas anteriores, como a su vez, de sus respectivas normas urbanísticas, junto con su propuesta de vialidad estructurante y límite urbano, son detalladas en la Ordenanza y Planos que forman parte del expediente del Plan Regulador Comunal. Sin perjuicio de lo anterior, se realiza a continuación la descripción general de cada una de los tipos de zonas establecidos por el Plan en San Miguel de Azapa:

Esquema General de Zonificación Área Urbana de San Miguel de Azapa



Fuente: Elaboración propia.

A. Zonas Mixtas

En el interior del área urbana de San Miguel de Azapa se establecen tres tipos de zonas mixtas, las que regulan la mayor parte de su superficie:

- **ZMM-1 Zona Mixta San Miguel 1**
Esta primera zona es planteada en el borde sur de la localidad, frente a la ruta A-27 (Av. Humberto Plaza). El objetivo es reconocer las condiciones de accesibilidad que otorga la ruta, junto con orientar la consolidación del frente urbano de San Miguel hacia esta vía. Esta zona persigue consolidar los usos de equipamientos junto a usos residenciales, además de actividades productivas de tipo inofensivas (taller y almacenamiento) e infraestructura de transporte. En cuanto a las normas de edificación, se establece en esta



zona una altura máxima de 14 metros (entre 4 y 5 pisos, aproximadamente) y un sistema de agrupamiento de tipo aislado. Junto a lo anterior se establece una subdivisión predial mínima de 450 m² y una densidad máxima de 160 Hab/Ha (equivalente a 40 viviendas por hectárea).

- *ZMM-2 Zona Mixta San Miguel 2*

En el interior de la localidad se establece la zona ZMM-2, que persigue mantener la imagen urbana y características de las edificaciones existente su interior, además de proyectar su consolidación, además de su crecimiento hacia inmediatamente contiguos hacia el norte y oriente de su actual localización. Se persigue mantener las actividades que se desarrollan en la actualidad en su interior, tanto residenciales como de equipamientos, pero a su vez, se restringen las actividades productivas e infraestructura, además de grandes equipamientos, que puedan afectar la calidad de vida de la localidad. Se plantea una altura máxima de 7 metros y una subdivisión predial de 150 m², manteniendo la densidad de la zona anterior.

- *ZMM-3 Zona Mixta San Miguel 3*

Esta zona es definida para la extensión urbana de la localidad, hacia el oriente y el poniente de su área consolidada. Está orientada al desarrollo residencial de la localidad, con una densidad mayor que la anterior (240 Hab/Ha), además de usos de equipamientos, junto con actividades productivas inofensivas del tipo taller y almacenamientos. Se establece una subdivisión predial mínima de 200 m² y una altura máxima de 10,5 m (entre 3 y 4 pisos).

B. Zonas de Equipamiento

Las zonas de equipamientos establecidas dentro de la localidad son agrupadas en las mismas categorías establecidas para el área urbana de Arica, las que corresponden a las siguientes:

- *ZEQ-1 Zona de Equipamiento 1 (Cementerio)*

Se reconoce en el interior de la localidad su cementerio como parte de la zona de equipamiento ZEQ-1, admitiendo usos de equipamiento de salud de cementero y crematorio, además de culto y cultura, para acoger capillas o centros religiosos en su interior. Junto a lo anterior, se integran dentro de esta zona los terrenos destinados a la ampliación del cementerio, localizados hacia el nororiente de su actual emplazamiento.

- *ZEQ-2 Zona de Equipamiento 2*

En el sector frente a la ruta A-27 (Av. Humberto Plaza), al oriente de su intersección con la calle Los Aymaras, se reconoce como zona ZEQ-2 la actual cancha deportiva de la localidad, con el fin de preservar esta actividad en su interior, como a su vez orientar su proceso de consolidación.

C. Zonas Especiales

En relación a las zonas especiales, se establecen dos tipos orientadas al reconocimiento de áreas verdes existentes y la propuesta de un parque urbano para la localidad. Estas zonas son de las mismas categorías que las establecidas en el área urbana de Arica.

- *ZE-P Zona Especial Plazas y Parques*

Se reconoce a través de la definición de la zona ZEP los terrenos destinados a área verde establecidos por el Plan Seccional vigente. Esta consiste en una franja de terreno localizado al interior de la manzana delimitada por la ruta A-27 y las calles Los Misioneros, Los Aymaras y la Calle 4.



▪ **ZE-PU Zona Especial Parque Urbano**

La definición de esta zona al interior del área urbana de la localidad, persigue generar un nuevo parque urbano en el borde poniente de su área consolidada. Esta zona se extiende desde la ruta A-27 hasta el límite urbano norte, pasando por el área de la Parroquia San Miguel de Azapa. Se admiten en esta zona usos de equipamiento de culto y cultura, deporte y esparcimiento, además de los de área verde y espacio público.

D. Áreas de Riesgo

Con respecto a las áreas de riesgo definidas por el artículo 2.1.17 de la OGUC, se identifican como tales los terrenos de altas pendientes localizadas al norte del área urbana propuesta, incluyéndolas dentro de la categoría de zonas propensas a avalanchas y rodados (ARN-AR Áreas propensas a deslizamientos).

La propuesta de áreas de riesgo se fundamenta mediante el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, que describe las condiciones de riesgo del área sujeta a planificar por el Plan Regulador Comunal de Arica.

E. Zonas no edificables

En el interior del área urbana de la localidad se identifican como parte de las zonas no edificables establecidas por el artículo 2.1.17 de la OGUC, la línea de alta tensión que atraviesa el extremo nororiente del área urbana propuesta, sobre los terrenos previstos para la extensión del cementerio de la localidad. Esta línea es definida bajo la categoría ZNE-LAT Líneas de Alta Tensión.

F. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

Es reconocida dentro de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, de acuerdo al artículo 2.1.18 de la OGUC, la Iglesia de San Miguel de Azapa, recientemente establecido como Monumento Nacional en su categoría de Monumento Histórico (MH), por parte del Consejo de Monumentos Nacionales.

Zona	ID	NOMBRE	DECRETO
MH-7	9	Iglesia San Miguel de Azapa	D. 331 10.08.2015 Ministerio de Educación

2.3.2.2 Área Urbana de Poconchile

La localidad de Poconchile emplazada en el Valle del Río Lluta, es incorporada como una nueva área urbana por parte de la presente Modificación del Plan Regulador Comunal de Arica, con una superficie de **45,9 Ha**. Las categorías de zonas establecidas en esta nueva área urbana corresponden a las siguientes:

Categoría de zona	Zona
Zonas Mixtas	ZMP-1 Zona Mixta Poconchile 1 ZMP-2 Zona Mixta Poconchile 2
Zonas de Equipamiento	ZEQ-1 Zona de Equipamiento 1 (Cementerio) ZEQ-2 Zona de Equipamiento 2
Zonas Especiales	ZE-P Zona Especial Plazas y Parques
Áreas de Riesgo	ARN-AR Áreas propensas a deslizamientos
Zonas no edificables	ZNE-FER Líneas de Ferrocarriles
Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural	ICH Inmuebles de Conservación Histórica MH Monumento Histórico



Del total del área urbana propuesta en Poconchile, la zonificación establecida por el Plan abarca el 79% del total, es decir, 36,3 Ha. En tanto, la vialidad estructurante definida por el mismo Plan corresponde al 20,9% del área urbana, 9,6 Ha.

Área Urbana de Poconchile: Estimación de superficie por zona

Categoría de zona	Zonas		Sup. Ha	%
	Sigla	Nombre		
Zonas Mixtas	ZMP-1	Zona Mixta Poconchile 1	6,8	14,9
	ZMP-2	Zona Mixta Poconchile 2	21,1	45,9
		Sub-Total	27,9	60,8
Zonas de Equipamiento	ZEQ-1	Zona de Equipamiento 1 (Cementerio)	2,2	4,7
	ZEQ-2	Zona de Equipamiento 2	5,1	11,2
		Sub-Total	7,3	15,9
Zonas Especiales	ZE-P	Zona Especial Plazas y Parques	0,8	1,8
Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural	ICH	Inmuebles de Conservación Histórica	0,1	0,3
	MH	Monumento Histórico	0,1	0,2
		Sub-Total	0,2	0,5
Sup. Total de Zonas			36,3	79,0
Sup. Vialidad Estructurante			9,6	20,9
Área Urbana Propuesta			45,9	100,0

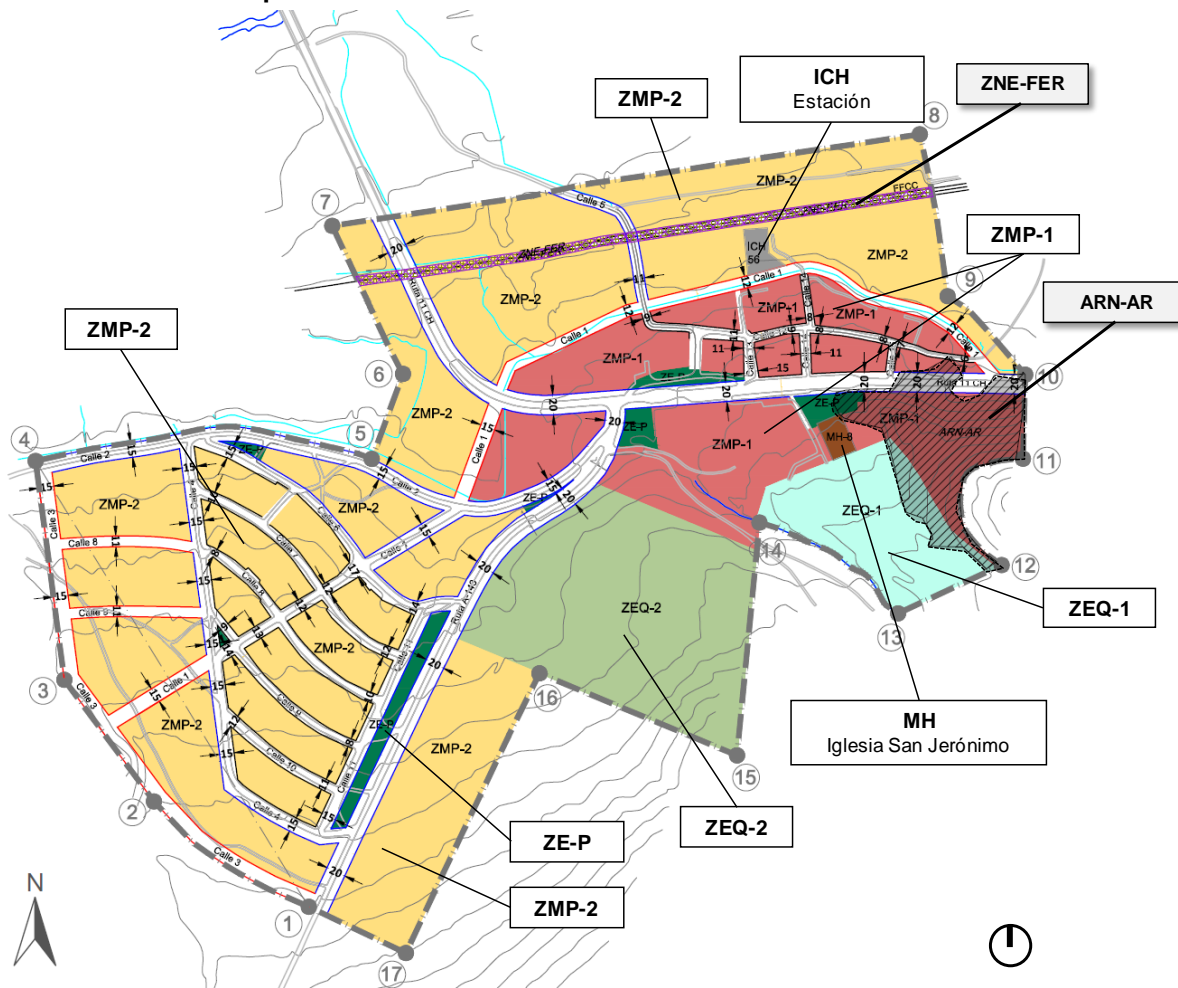
Fuente: Elaboración propia.

Las zonas mixtas, al igual que el caso de San Miguel de Azapa, son las que ocupan la mayor superficie del área urbana propuesta, con 27,9 Ha equivalente al 60,8% de la misma. En tanto, las zonas de equipamiento exclusivo reconocidas por el Plan llegan a las 7,3 Ha (15,9%), mientras que las zonas especiales llegan a las 0,2 Ha (0,5%).

La definición de las zonas establecidas en Poconchile, junto a las normas urbanísticas y la propuesta de vialidad estructurante y límite urbano, son detalladas en la Ordenanza y Planos que forman parte del expediente del Plan Regulador Comunal. Sin embargo, con el fin de facilitar la descripción del Plan se presenta a continuación una caracterización general de cada una de los tipos de zonas establecidos por el Plan en la localidad:



Esquema General de Zonificación Área Urbana de Poconchile



Fuente: Elaboración propia.

A. Zonas Mixtas

La mayor parte de la superficie del área urbana de Poconchile al igual que el caso de San Miguel, es definida como zonas mixtas. Este tipo de zonas corresponden a las siguientes:

- **ZMP-1 Zona Mixta Poconchile 1**
Esta zona es definida en los terrenos que ocupa la actual localidad, situada principalmente en ambos costados de la ruta 11 CH, donde se concentran los principales equipamientos, como la Iglesia de San Jerónimo, Carabineros, Escuela y multicancha.

Se plantean en esta zona usos de suelo compatibles con las principales actividades existentes, además de propiciar el desarrollo residencial, con una densidad de 120 Hab/Ha, junto a una subdivisión predial mínima de 400 m² y una altura máxima de 10,5 metros (entre 3 y 4 pisos).
- **ZMP-2 Zona Mixta Poconchile 2**
Esta segunda zona regula el resto del área urbana establecida para la localidad, incluyendo el loteo residencial emplazado al poniente de la ruta A-143 (camino al Valle de Azapa). además de su extremo norte en el sector de la Estación.



Se contemplan usos de equipamientos y residenciales, además de actividades productivas inofensivas de taller y almacenamiento, junto con infraestructura de transporte y sanitaria. En relación a los normas de edificación se establece una densidad mayor con 160 Hab/Ha, con una subdivisión mínima de 250 m2 y una altura máxima de 7 metros.

B. Zonas de Equipamiento

Las zonas de equipamientos establecidas al interior de la nueva área urbana de Poconchile son agrupadas en las mismas categorías establecidas para el área urbana de Arica, las que corresponden a las siguientes:

- **ZEQ-1 Zona de Equipamiento 1 (Cementerio)**
Como parte de esta categoría se reconoce el cementerio de Poconchile, localizada al sur de la Iglesia de San Jerónimo, definido como parte de la **zona ZEQ-1**, admitiendo usos de equipamiento de salud de cementero y crematorio, además de culto y cultura, para acoger capillas o centros religiosos en su interior.
- **ZEQ-2 Zona de Equipamiento 2**
Se reconoce en el interior del área urbana propuesta de Poconchile una zona de equipamiento **ZEQ-2**, con el fin de incorporar el terreno destinado a la realización del “Festival del Choclo” que se realiza tradicionalmente en la localidad. Su delimitación se realizó a partir de antecedentes proporcionados por la I. Municipalidad de Arica.

C. Zonas Especiales

Son reconocidas como parte de la **zona especial ZE-P** las plazas existentes al interior de la localidad, la primera localizada frente a la Iglesia de San Jerónimo, mientras que la segunda en la intersección de las rutas 11 CH y A-143, Junto a lo anterior, se integra bajo este tipo de zona el borde poniente de la ruta A-143 y otros terrenos al interior del área urbana.

D. Áreas de Riesgo

En relación a las áreas de riesgo establecidas por el artículo 2.1.17 de la OGUC, se definen con este tipo de categorías los terrenos con mayor pendiente localizados en el extremo oriente del área urbana, al sur de la ruta 11 CH. Esta área es incluida como parte de las zonas propensas a avalanchas y rodados (ARN-AR Áreas propensas a deslizamientos).

La propuesta de áreas de riesgo se fundamenta mediante el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, que describe las condiciones de riesgo del área sujeta a planificar por el Plan Regulador Comunal de Arica.

E. Zonas no edificables

En el interior del área urbana propuesta se reconoce como zonas no edificables a la línea del ferrocarril Arica-La Paz, emplazadas al norte de la localidad, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. Lo anterior es reconocido como parte de la zona ZNE-FER Líneas de Ferrocarriles.

La propuesta de las zonas no edificables y su fundamentación es expuesta a través del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental.

F. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

En la localidad son reconocidas como parte de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural dos construcciones, de acuerdo al artículo 2.1.18 de la OGUC. La primera es definida por el presente Plan como parte de los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) mientras de la segunda responde a la categoría de Monumento Histórico (MH).



▪ *ICH Inmuebles de Conservación Histórica*

La Estación de Poconchile es reconocida por parte del presente Plan como inmueble de conservación histórica (ICH):

Nº	Nombre/Denominación actual	Dirección
58	Estación Poconchile	Poconchile s/n

La justificación técnica y la respectiva ficha de valoración patrimonial de la ICH que es expuesto como parte del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental.

▪ *MH Monumento Histórico*

Al igual que la iglesia de San Miguel de Azapa, se reconoce como parte de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, el Monumento Histórico (MH) de la Iglesia de San Jerónimo de Poconchile.

Zona	ID	NOMBRE	DECRETO
MH-8	10	Iglesia San Jerónimo de Poconchile	D. 331 10.08.2015 Ministerio de Educación

2.4 Vialidad estructurante

El Plan Regulador Comunal presente como parte de sus atribuciones la definición de la trama urbana de conectividad del área que regula, lo que se efectúa mediante una propuesta de vialidad estructurante. El Plan especifica cómo será su sistema de calles mediante la categorización de vías, definiendo su trazado y ancho de faja entre líneas oficiales. Al respecto, se expone a continuación los principales elementos que caracterizan la propuesta de conectividad vial planteada por la presente Modificación del Plan Regulador Comunal de Arica.

2.4.1 Propuesta vialidad estructurante área urbana ciudad de Arica.

La vialidad estructurante definida por parte del presente Plan en el área urbana de Arica recoge los lineamientos de planificación respecto a la estructura de conectividad de la ciudad. Estos orientan el proceso de formulación del Plan, al momento de trazar las vías propuestas, tanto en el reconocimiento de las existentes, como en el establecimiento de las vías proyectadas. Para este proceso se tuvo en cuenta además la propuesta de conectividad del actual PRC de Arica, reconociendo los principios de la trama urbana establecida por dicho Plan.

Los principales objetivos de la propuesta vial del presente Plan se resumen a continuación:

- Completar y reforzar la trama vial y estructura de conectividad en el área consolidada de la ciudad, reconociendo la propuesta del actual plan regulador comunal, además de integrar las iniciativas de mejoramiento vía planteadas por la autoridad competente.
- Establecer una estructura de conectividad a nivel de ciudad, que permita integrar las áreas en proceso de consolidación y los territorios incorporados como parte de la nueva área urbana comunal:
 - Borde costero norte
 - Sector sur
 - Sector oriente
 - Nueva área de desarrollo logística en el sector de Chacalluta.
- Mejorar la accesibilidad al borde costero, especialmente en el sector norte, que junto con aumentar la conectividad, persigue que las vías propuestas sirvan para la evacuación de personas ante eventos de tsunami desde el borde costero.

Las vías estructurante existentes y existentes con ensanches se localizan principalmente en el área central y central-norte del territorio del Plan, además de algunas aperturas puntuales, en el área del río



San José y en el sector del Barrio Industrial. En tanto, es el sector norte el que consulta la mayor cantidad de vías propuestas, tanto en sentido norte-sur (longitudinal), como en sentido oriente-poniente (transversales). En el caso del sector sur, la propuesta vial tiende a regularizar el trazado de las vías propuestas en relación a la topografía.

En la nueva área urbana al oriente de la Av. Capitán Ávalos, se plantea la generación de una trama de vías que permitan su vinculación tanto a esta avenida, como los residenciales existentes, además de conformar una estructura que permita orientar el proceso de consolidación de los nuevos barrios que se implementen en el sector.

En el nuevo sector de actividades logísticas de Chacalluta, se persigue al igual que en la área anterior, procurar la definición de una trama urbana que le de estructura al sector, pero a la vez, permita su vinculación con la ciudad. Su definición se basa en la propuesta de Plan Maestro para esta área de desarrollo logístico, impulsada por el Gobierno Regional de Arica y Parinacota. De este modo, se establecen vías que actúan en forma paralela a la Ruta 5, que se conectan con las vías longitudinales planteadas en el sector norte de la ciudad de Arica, entre Villa Frontera y el área relacionada con la playa Chinchorro. En ese sentido, se aumenta la cantidad de vías que persigue atravesar el río Lluta, favoreciendo la conectividad transversal y longitudinal.

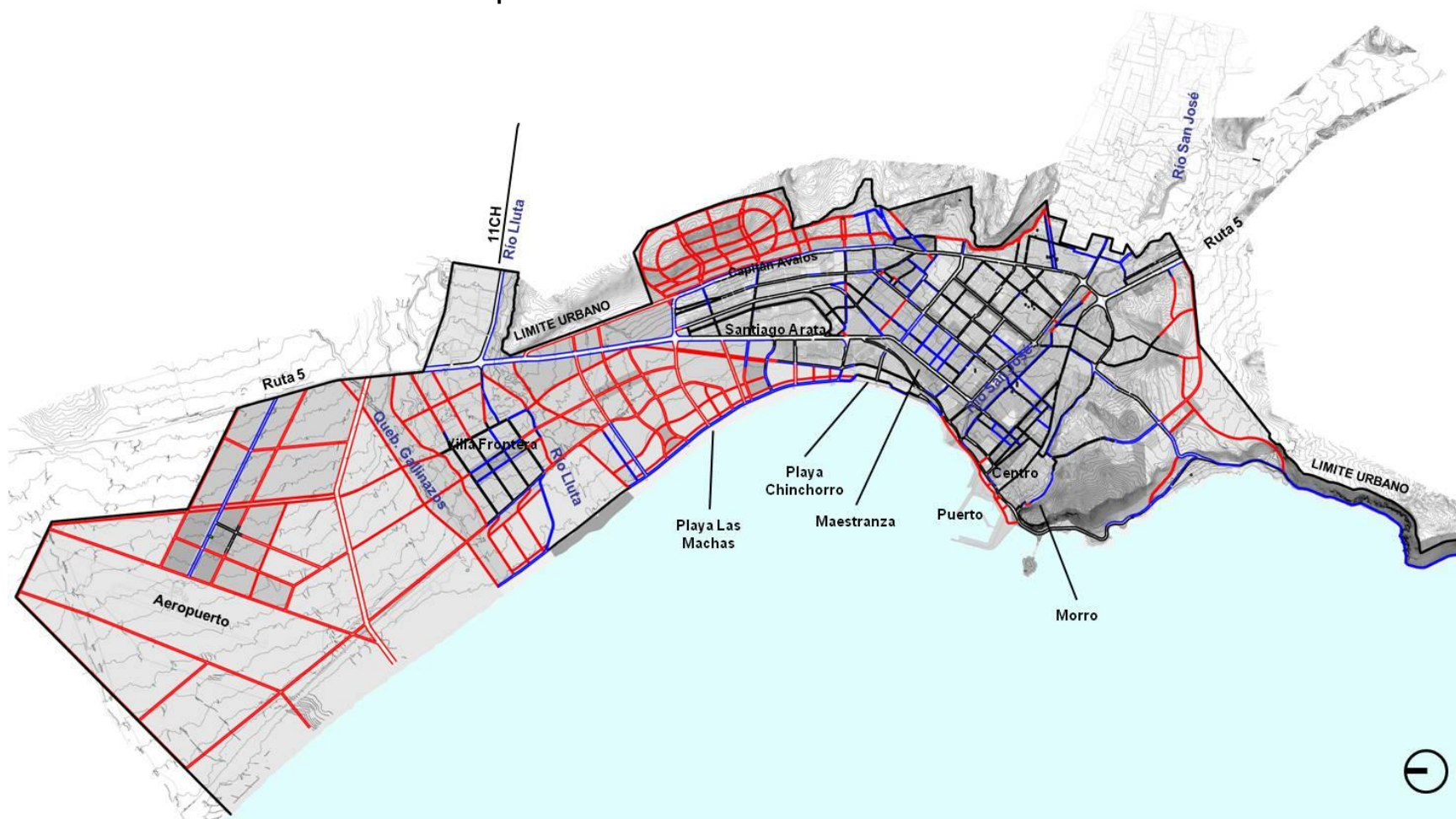
En el caso del borde costero norte, tal como se expuso anteriormente, se persigue mejorar la integración entre este sector en sentido transversal, con el fin de aumentar la vías de evacuación de las personas que habiten esta área, en el caso de eventos de tsunamis.

La descripción y detalle de la vialidad estructurante es expuesta en la Ordenanza y Planos que componen el presente expediente del Plan.

En el esquema siguiente se muestra la propuesta de conectividad para la ciudad de Arica. En color negro se muestran las vías existentes reconocidas por el Plan como parte de su vialidad estructurante y en azul las existentes con ensanche. En color rojo se muestran las nuevas vías establecidas por Plan.



Propuesta de Vialidad Estructurante ciudad de Arica



- VIAS EXISTENTES
- VIAS EXISTENTE CON ENSANCHES
- VIAS PROYECTADAS

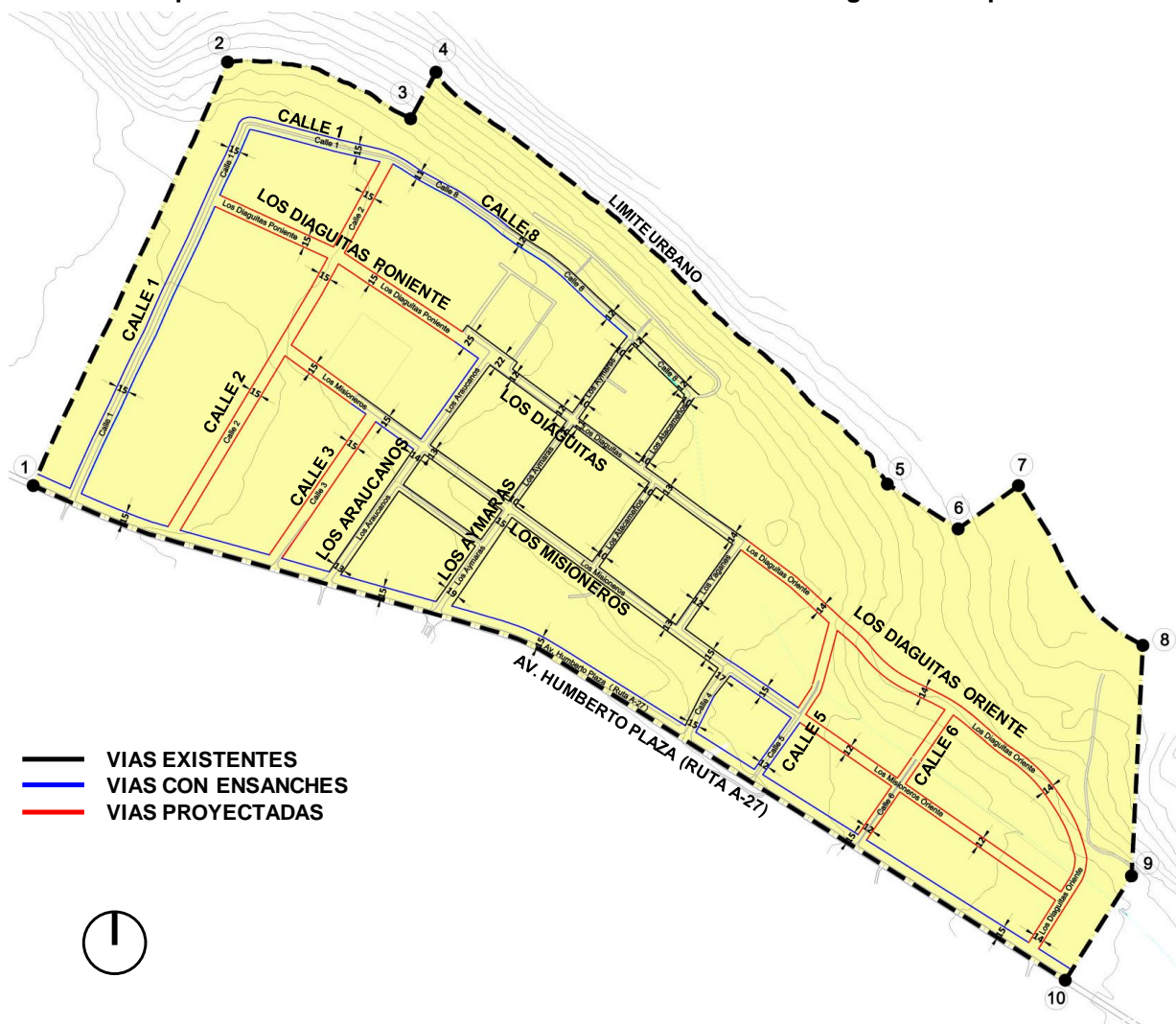
Fuente: Elaboración propia.

2.4.2 Propuesta vialidad estructurante áreas urbanas de San Miguel de Azapa y Poconchile

En las áreas urbanas de las localidades de San Miguel de Azapa y Poconchile la propuesta de vialidad estructurante persigue principalmente consolidar las áreas existentes de las localidades (completar la trama urbana), junto con establecer su adecuada conectividad con el resto del área urbana establecida por el Plan.

En San Miguel de Azapa, la vialidad propuesta establece una trama urbana que persigue integrar las áreas de crecimiento de la localidad hacia el oriente y poniente, junto con mejorar su vinculación con la ruta A-27.

Imagen 2-12
Propuesta de vialidad estructurante área urbana de San Miguel de Azapa

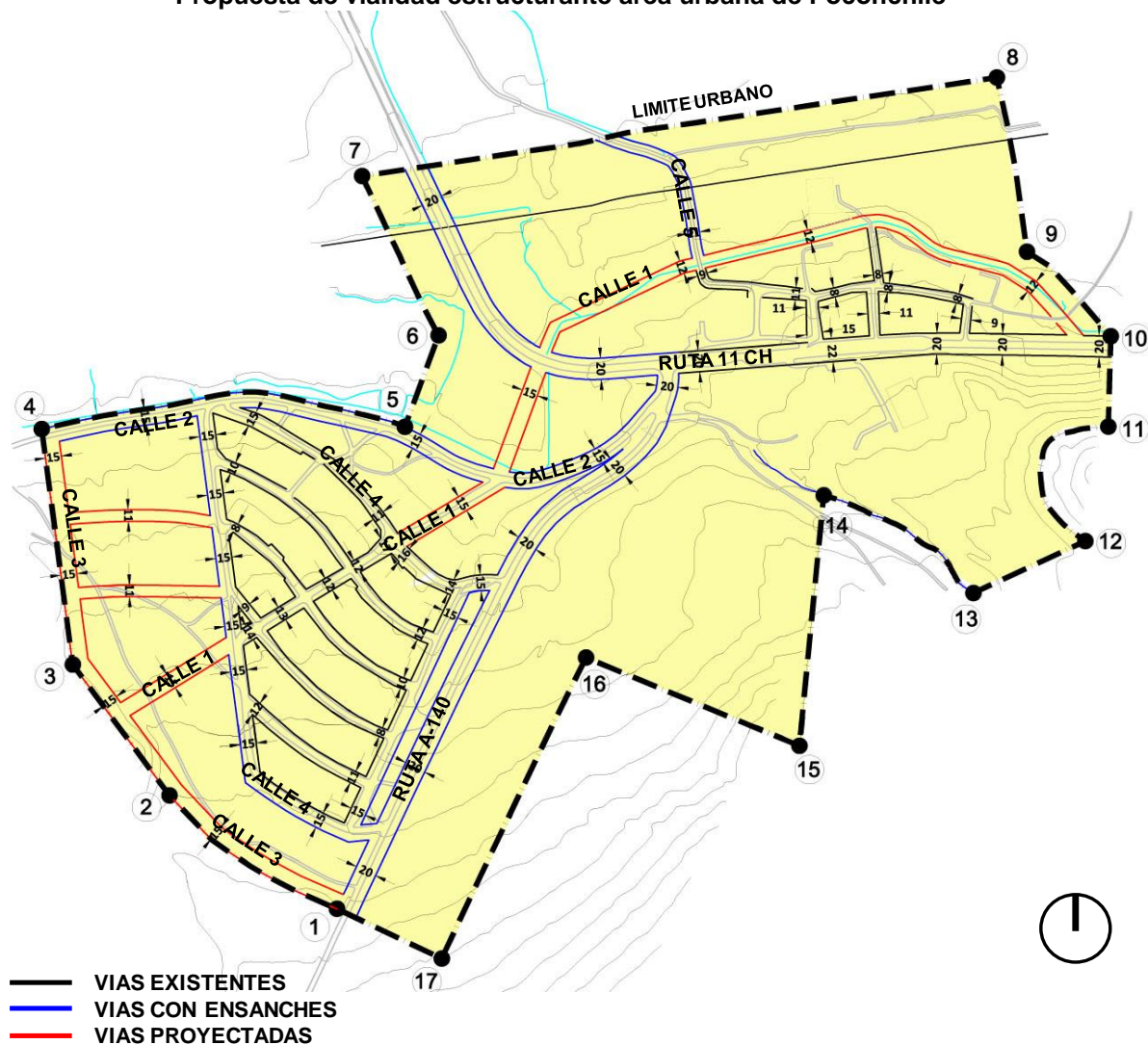


Fuente: Elaboración propia.

En Poconchile la estrategia es similar a la localidad anterior en cuanto a completar la trama, sin embargo también se busca mejorar la relación entre el centro del poblado y el nuevo sector poblacional localizado al poniente de la ruta A-143.



Imagen 2-13
Propuesta de vialidad estructurante área urbana de Poconchile



Fuente: Elaboración propia.